
TRIBUNALE DI PAVIA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. **225/2022**

PROCEDENTE

Contro

**ESECUTATA 1
ESECUTATA 2
ESECUTATA 2**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

n. 2 lotti
autonomi
residenziale e commerciale

Giudice dell'esecuzione
dott. Erminio RIZZI

Tecnico Incaricato: *dott. Arch. Gianni CASTELLANI*

CONCLUSIONI DEFINITIVE
n. 2 lotti autonomi
con destinazione residenziale e commerciale

LOTTO 1

1. BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA

appartamento allo stato rustico, posto al piano primo composto da locali non ultimati, quali soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, tre camere e doppi servizi, terrazzo coperto, ballatoio e scala d'accesso dal piano terreno.

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 57:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 1, Cat. A/3, vani 7, superficie Totale: 146 m², Totale escluse aree scoperte 136 m²; Rendita: Euro 397,67; Viale Lombardia n. 57 Piano 1;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 1 Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, sub 3 e cortile, Viale Lombardia da cui si accede

a) QUOTA DI PROPRIETÀ:

INTERA

b) REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA:

all'acquisto Montobbio Paola era di stato libero

c) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – trascritto presso la Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 423/91 in data 16/01/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 900.000,00, di cui € 600.000,00 per capitale ed interessi € 300.000,00 interessi 5%, durata 29 anni; atto in data 18/12/2006 n. 119512/39430 di rep. del Notaio Dott. Trotta Antonio di Vigevano (PV) (si precisa che per la divisione in lotti peritali, la particella 2077 Subb. 2, attuale sub 3, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 2)
2. Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano n. gen/part 6846/7012 in data 13/074870 - a favore PROCEDENTE – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 01/06/2022 rep. n. 3759, contro ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3

ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – (si precisa che per la divisione in lotti peritali, la particella 2077 Subb. 2, attuale sub 3, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 2)

e) **STATO DI POSSESSO:**

Al sopralluogo, eseguito il 24.10.2022, i beni risultavano liberi da cose e/o persone essendo allo stato iniziale di una ristrutturazione mai ultimata.

f) **VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:**

Valore della quota di 1000/1000	€	96.500,00
Riduzione del valore del 15%,	€	14.500,00
Spese di regolarizzazione catastale	€	1.000,00
Prezzo base d'asta	€	81.000,00

g) **CRITICITÀ:**

– Nulla

LOTTO 2

1. BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA

ampio locale ad uso bar, disposto su unico piano con 3 vani principali, 5 vani accessori, 1 locale di sgombero e cortile di pertinenza

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 49:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 3, Cat. C/1, classe 4, consistenza 197 m², superficie catastale: 199 m², Rendita: Euro 2.553,72; Viale Lombardia n. 57 Piano T;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 2 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 1 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 3 Proprietà 1/3

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, particelle 944 e 1225, Viale Lombardia da cui si accede

d) **QUOTA DI PROPRIETÀ:**

INTERA

e) **REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI:**

all'acquisto:



Montobbio Cristina era legalmente separata

SPINA Giuseppina era vedova

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – trascritto presso la Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 423/91 in data 16/01/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 900.000,00, di cui € 600.000,00 per capitale ed interessi € 300.000,00 interessi 5%, durata 29 anni; atto in data 18/12/2006 n. 119512/39430 di rep. del Notaio Dott. Trotta Antonio di Vigevano (PV) (si precisa che per la divisione in lotti peritali, la particella 2077 Sub. 1, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 1)
- Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano n. gen/part 6846/7012 in data 13/074870 - a favore PROCEDENTE – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 01/06/2022 rep. n. 3759, contro ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – (si precisa che per la divisione in lotti peritali, la particella 2077 Sub. 1, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 1)

f) STATO DI POSSESSO:

5. Al sopralluogo, eseguito il 12.10.2022, il bene risultava occupato da "

5,
registrato a Mortara il 02/08/2019 n. 2067 s. 3T

h) VALORE DEI BENI E ABBATTIMENTI:

Valore della quota di 1000/1000	€	305.000,00
Riduzione del valore del 15%,	€	45.700,00
Riduzione del valore del 20% per occupazione opponibile	€	45.700,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€	9.000,00
Prezzo base d'asta	€	198.500,00

i) CRITICITÀ:

- Nulla

RELAZIONE PERITALE

**Beni in
ROBBIO (PV)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

... immobili ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti in Robbio (PV) Viale Lombardia n. 57, identificati al C.F. del predetto comune al foglio 43 mapp. 2077, sub. 1 (cat. A/3), oggi soppresso generando il foglio 15, mapp. 2077 sub 1 di piena proprietà della Signora omissis, ed al foglio 43, mapp. 2077, sub. 2 C/1, oggi soppresso generando il foglio 15, mapp. 2077, sub. 3 di proprietà, ciascuna per la quota di 1/3, delle Signore omissis.

SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE

a) Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 47:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 1, Cat. A/3, vani 7, superficie Totale: 146 m², Totale escluse aree scoperte 136 m²; Rendita: Euro 397,67; Viale Lombardia n. 57 Piano 1;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 1 Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, sub 3 e cortile, Viale Lombardia da cui si accede

Precisazione catastale:

La particella 2077 sub 1 del foglio 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Robbio è stata originata in forza di Denuncia di Variazione del 19/11/2010 pratica n. PV0238699 in atti dal 19/11/2010 n. 26691.1/2010 dalla soppressione dell'unità Foglio 43 particella 2077 sub 1, la quale, a sua volta, è stata originata a seguito di Denuncia di Variazione del 13/12/2001 pratica n. 313741 in atti dal 13/12/2001 n. 10100.1/2001 dalla soppressione delle unità Foglio 43 particella 62 sub 1 - 449 sub 1 - 562 sub 1 (graffati); Foglio 43 particella 62 sub 2; Foglio 43 particella 62 sub 3 - 449 sub 2 - 562 sub 3 (graffati); Foglio 43 particella 62 sub 4; = Foglio 43 particella 62 sub 5; Foglio 43 particella 562 sub 2.

b) Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 49

Foglio 15, Particella 2077, Sub. 3, Cat. C/1, classe 4, Consistenza 197 m², superficie totale 199 m²; Rendita: Euro 2.553,72; Viale Lombardia n. 57 Piano T;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 2 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 1 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 3 Proprietà 1/3

Precisazione catastale:

La particella 2077 sub 3 del foglio 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Robbio è stata originata dal sub 2 per variazione del 06/07/2016 Pratica n. PV0092896 in atti dal 06/07/2016 aggiornamento planimetrico (n. 47380.1/2016) a sua volta in forza di Denuncia di Variazione del 19/11/2010 pratica n. PV0238709 in atti dal 19/11/2010 n. 26692.1/2010 dalla soppressione della seguente unità: Foglio 43 particella 2077 sub 2, a sua volta originata a seguito di Denuncia di Variazione del 13/12/2001 pratica n.

313741 in atti dal 13/12/2001 n. 10100.1/2001, dalla soppressione delle seguenti unità del Foglio 43 particella 62 sub 1 - 449 sub 1 - 562 sub 1 (graffati); Foglio 43 particella 62 sub 2; Foglio 43 particella 62 sub 3 - 449 sub 2 - 562 sub 3 (graffati); Foglio 43 particella 62 sub 4; Foglio 43 particella 62 sub 5; Foglio 43 particella 562 sub 2.

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, cortile, Viale Lombardia da cui si accede

DIVISIONE IN LOTTI n. 2 lotti autonomi con destinazione residenziale e commerciale

LOTTO 1

1. BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA

appartamento allo stato rustico, posto al piano primo composto da locali non ultimati, quali soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, tre camere e doppi servizi, terrazzo coperto, ballatoio e scala d'accesso dal piano terreno.

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 47:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 1, Cat. A/3, vani 7, superficie Totale: 146 m², Totale escluse aree scoperte 136 m²; Rendita: Euro 397,67; Viale Lombardia n. 57 Piano 1;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 1 Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, sub 3 e cortile, Viale Lombardia da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Bene, posto al primo piano di un fabbricato due piani fuori terra, è posizionato con affaccio su due fronti stradali ed ingresso indipendente da Viale Lombardia, tramite la scala di accesso all'appartamento, costituito da una unità allo stato iniziale di una ristrutturazione mai ultimata, con soli tavolati al rustico, priva di impianti, pavimenti e intonachi interni. L'unità, è predisposta per soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, tre camere, doppi servizi, ballatoio scoperto

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito il 24.10.2022, i beni risultavano liberi da cose e/o persone essendo allo stato iniziale di una ristrutturazione mai ultimata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: nulla

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nulla

4.1.4. patti e condizioni: All'unità immobiliare in oggetto compete la quota di comproprietà pari ad un mezzo sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte. L'accesso si pratica dal viale Lombardia in servitù attiva sul cortile di pertinenza dell'immobile di cui al sub 3 e, quindi, attraverso la scala di proprietà esclusiva che conduce al piano (*di fatto con la ristrutturazione del 1998 e denuncia di variazione catastale del 13.12.2001 n. 313741 di prot. è precluso l'accesso dal cortile pertinenziale al sub 3*)

Patti e condizioni: servitù attiva e passiva, come da proprietà possedute e come pervenute ad essa, in forza di atto di compravendita per Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data 18//091997 nn. 36747/4431 di repertorio, registrato a Mede il 26/09/1997 al n. 598, trascritto a Vigevano il 23/09/1997 ai nn. 6760/4964.

4.1.5. Attestato di Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

A tutto il 16.07.2022 gravano le seguenti formalità:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – trascritto presso la Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 423/91 in data 16/01/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 900.000,00, di cui € 600.000,00 per capitale ed interessi € 300.000,00 interessi 5%, durata 29 anni; atto in data 18/12/2006 n. 119512/39430 di rep. del Notaio Dott. Trotta Antonio di Vigevano (PV) (si precisa che per la divisione in lotti, la particella 2077 Subb. 2, attuale sub 3, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 2)

4.2.2 Trascrizioni:

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano n. gen/part 6846/7012 in data 13/074870 - a favore PROCEDENTE – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 01/06/2022 rep. n. 3759, contro ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – (si precisa

che per la divisione in lotti, la particella 2077 Subb. 2, attuale sub 3, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 2)

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il bene è parte di un fabbricato i cui lavori relativi alla costruzione sono iniziati in epoca anteriore al 01/01/1967, in seguito per opere di ristrutturazione è stata rilasciata dal Comune di Robbio la Concessione Edilizia in data 14/10/1998, Pratica n. 71/98, Prot. 4791 e concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999 per "demolizione e costruzione". In seguito, Permesso di costruire in sanatoria n. 74, del 30/07/2007, presentazione del 29/06/2007 prot. 5471, per "demolizione e costruzione delle opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999". Permesso di costruire n. 128 del 22/05/2009, presentazione 21/11/2009, prot. 9670, per "adeguamento igienico sanitario di edificio ad uso commerciale da adibire a bar", i cui lavori non sono mai stati ultimati.

P.G.T. vigente: Ambiti di tessuto consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili – art. 10

Difformità riscontrate: ristrutturazione non conclusa e abbandonata allo stato rustico (necessita di un nuovo provvedimento autorizzativo edilizio con eventuale relativo pagamento di oneri per le opere da concludere)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Beni censiti al Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 57:

Catasto Fabbricati:

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 57:

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, Particella 2077, Sub. 1, Cat. A/3, vani 7, superficie Totale: 146 m2, Totale escluse aree scoperte 136 m2; Rendita: Euro 397,67; Viale Lombardia n. 57 Piano 1;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 1 Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Difformità riscontrate: il numero civico è 49 – manca in planimetria l'indicazione grafica del vano scala posto al piano terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: opere per il proseguo e conclusione dei lavori di ristrutturazione interna

Altre spese: non individuate:

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possano pregiudicare la presente procedura.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 27/09/2022 data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà del foglio 43. del NCEU del Comune di Robbio; particella 2077 sub 1

TITOLARE: ESECUTATA 1 Proprietà intera dei beni del foglio 15 (ex 43) del NCEU del Comune di Robbio (PV); particella 2077 sub 1, dal 18/12/2006 al 27/09/2022, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, in forza di acquisto in rogito:

Pubb. Off.: Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano

Data: 18/12/2006 Rep. n. 119511/39429

Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 16/01/2007 gen/part 294/421

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto da OMISSIS e OMISSIS proprietari per ½ ciascuno dal ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

il bene è parte di un fabbricato i cui lavori relativi alla costruzione sono iniziati in epoca anteriore al 01/01/1967, in seguito per opere di ristrutturazione è stata rilasciata dal Comune di Robbio la Concessione Edilizia in data 14/10/1998, Pratica n. 71/98, Prot. 4791 e concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999 per “demolizione e costruzione”. In seguito, Permesso di costruire in sanatoria n. 74, del 30/07/2007, presentazione del 29/06/2007 prot. 5471, per “demolizione e costruzione delle opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999”. Permesso di costruire n. 128 del 22/05/2009, presentazione 21/11/2009, prot. 9670, per “adeguamento igienico sanitario di edificio ad uso commerciale da adibire a bar”, i cui lavori non sono mai stati ultimati.

OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA:

appartamento allo stato rustico, posto al piano primo composto da locali non ultimati, quali soggiorno, sala da pranzo, cucina, dispensa, tre camere e doppi servizi, terrazzo coperto, ballatoio e scala d'accesso dal piano terreno.

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 47:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 1, Cat. A/3, vani 7, superficie Totale: 146 m², Totale escluse aree scoperte 136 m²; Rendita: Euro 397,67; Viale Lombardia n. 57 Piano 1;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 1 Proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, sub 3 e cortile, Viale Lombardia da cui si accede

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% comm	SU commerc
2077	1	A/3	T	ingresso	7,90	3,10	O	medie			
			1	soggiorno	48,20	3,10	N	medie			
				cucina	15,30	3,10	S	medie			
				disimpegno	8,10	3,10	int	medie			
				bagno	6,60	3,10	S	medie			
				bagno	7,80	3,10	S	medie			
				camera	18,50	3,10	S	medie			
				camera	16,60	3,10	N	medie			
				camera	15,00	3,10	N	medie			
				somma	144,00					172,00	1,00
			1	terrazzo cop	29,20	3,10	O/N	medie	32,00	0,50	16,00
				ballatoio	20,70		S	medie	20,00	0,25	5
totali					193,90				224,00		193,00

Superficie Lorda residenziale: mq **172,0** - *valutazione commerciale 1/1 (pari a mq 172,00)*

Superficie Calpestabile residenziale: mq **144,10** - *valutazione commerciale 1/1*

Superficie Lorda terrazzo: mq **32,00** - *valutazione commerciale 0,50 (pari a mq 16,00)*

Superficie Calpestabile terrazzo: mq **29,20** - *valutazione commerciale 0,50*

Superficie Lorda ballatoio: mq **20,00** - *valutazione commerciale 0,25 (pari a mq 5,00)*

Superficie Calpestabile ballatoio: mq **20,70** - *valutazione commerciale 0,25*

8. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: falde;
Scale: in lastre di pietra.
Solai: misti
Strutture verticali: c.a. e blocchi autoportanti
Travi: in c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso condominiale: -
Manto di copertura: tegole
Infissi esterni: alluminio anodizzato scuro e vetri termici
Infissi interni: mancano
Porta d'ingresso: fronte strada in legno verniciato ad anta. manca per l'appartamento
Pareti esterne: intonaco plastico
Pareti interne: manca
Pavim. interna: manca
Scale alzate e pedate in pietra

Caratteristiche Impianti (a norma)

Elettrico: non presente
Idrico: non presente
Fognario: predisposto con la fognatura pubblica
Telefonico: non presente
Termico: non presente
Antenna TV: non presente
Citofonico: non presente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente di mercato definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione geografica nel comune, del tipo di contesto edilizio e residenziale, della mancanza totale delle opere intiere di finitura ed impianti per lo stato di abbandono al rustico

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano.

Comune di Robbio

Altre fonti: osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio

9.3. Valutazione delle superfici

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene. La superficie indicativa commerciale è costituita dalla somma della superficie lorda prevista come residenziale, il 50% delle superfici del terrazzo coperto ed il 25% del ballatoio. Valore che non può corrispondere con quanto riportato in O.M.I. per lo stato di abbandono al rustico ed è determinato dal valore OMI detratto la stima necessaria per rendere agibile il bene

Beni	Sup. lorda parametrata	stima unitaria	Valore globale
Sub 2077/1	193,00	€ 500,00	€ 96.500,00
Valore arrotondato del lotto 100/100			€ 96.500,00
Valore della quota di 100/100			€ 96.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 14.500,00

Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 0

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato
in avviso di
vendita

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 1.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

€ 81.000,00

LOTTO 2

1. BENI DEL LOTTO 2 OGGETTO DELLA VENDITA

ampio locale ad uso bar, disposto su unico piano con 3 vani principali, 5 vani accessori, 1 locale di sgombero e cortile di pertinenza.

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 49:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 3, Cat. C/1, classe 4, consistenza 197 m², superficie catastale: 199 m², Rendita: Euro 2.553,72; Viale Lombardia n. 57 Piano T;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 2 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 1 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 3 Proprietà 1/3

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, particelle 944 e 1225, Viale Lombardia da cui si accede

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il Bene, posto al piano terreno di un fabbricato due piani fuori terra, è posizionato con affaccio su due fronti stradali ed un'ampia corte prospiciente il viale Lombardia da dove si accede all'unità commerciale adibita a bar, composta da, un ampio salone per il servizio ai tavoli, un retro bancone, servizi igienici separati per gli avventori ed il personale. All'esterno in continuità, ad esse col corpo principale, sono posti un vano adibito un tempo a sala giochi, e sul terminale dello stesso corpo basso, è presente l'unico accessorio con basculante di chiusura. In uscita in corte dal salone bar è stato realizzato, senza titolo autorizzativo, un ampio porticato con struttura in legno lamellare, utilizzato come estensione esterna del bar, a servizio degli avventori.

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo, eseguito il 12.10.2022, il bene risultava occupato da "OMISSIS", con sede a Robbio (PV), Viale Lombardia n° 49, rappresentata dal Sig. OMISSIS con contratto di locazione (**OPPONIBILE**) ad uso bar della durata di anni 6 dai 01/08/2019 fino al 31/07/2025, registrato a Mortara il 02/08/2019 n. 2067 s. 3T

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: nulla

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nulla

4.1.4. patti e condizioni: All'unità immobiliare in oggetto compete la quota di comproprietà pari ad un mezzo sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte. L'accesso

(inteso all'abitazione del piano primo del lotto 1) si pratica dal viale Lombardia in servitù attiva sul cortile di pertinenza dell'immobile di cui al sub 3 e, quindi, attraverso la scala di proprietà esclusiva che conduce al piano (di fatto con la ristrutturazione del 1998 e denuncia di variazione catastale del 13.12.2001 n. 313741 di prot. è precluso l'accesso dal cortile pertinenziale al sub 3)

Patti e condizioni: servitù attiva e passiva, come da proprietà possedute e come pervenute ad essa, in forza di atto di compravendita per Notaio Lorenzo Montenero di Mede in data 18//091997 nn. 36747/4431 di repertorio, registrato a Mede il 26/09/1997 al n. 598, trascritto a Vigevano il 23/09/1997 ai nn. 6760/4964.

4.1.5. Attestato di Prestazione Energetica: ai sensi del punto 3/b dell'allegato alla DGR X/3868 del 17.7.15 il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

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

A tutto il 16.07.2022 gravano le seguenti formalità:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a carico di ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – trascritto presso la Conservatoria RR.II di Vigevano n. gen./part. 423/91 in data 16/01/2007 - Derivante da atto di mutuo a favore di OMISSIS, per la complessiva somma di € 900.000,00, di cui € 600.000,00 per capitale ed interessi € 300.000,00 interessi 5%, durata 29 anni; atto in data 18/12/2006 n. 119512/39430 di rep. del Notaio Dott. Trotta Antonio di Vigevano (PV) (si precisa che per la divisione in lotti, la particella 2077 Subb. 1, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n.1)

4.2.2 Trascrizioni:

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano n. gen/part 6846/7012 in data 13/074870 - a favore PROCEDENTE – Atto: Pubb. Ufficiale: Tribunale di Pavia in data 01/06/2022 rep. n. 3759, contro ESECUTATA 1, per la quota dell'intero sul mappale 2077 sub 1 del foglio 43 (attuale 15) e per la quota di 1/3 ciascuno con ESECUTATA 2 e ESECUTATA 3 sul mappale 2077 sub 2 del foglio 43 (attuale sub 3 foglio 15) – (si precisa che per la divisione in lotti, la particella 2077 Subb. 1, anch'essa oggetto di pignoramento, è stata inserita nel lotto peritale n. 1)

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

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Pratiche edilizie: il bene è parte di un fabbricato i cui lavori relativi alla costruzione sono iniziati in epoca anteriore al 01/01/1967, in seguito per opere di ristrutturazione è stata rilasciata dal

Comune di Robbio la Concessione Edilizia in data 14/10/1998, Pratica n. 71/98, Prot. 4791 e concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999 per “demolizione e costruzione”. In seguito, Permesso di costruire in sanatoria n. 74, del 30/07/2007, presentazione del 29/06/2007 prot. 5471, per “demolizione e costruzione delle opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999”. Permesso di costruire n. 128 del 22/05/2009, presentazione 21/11/2009, prot. 9670, per “adeguamento igienico sanitario di edificio ad uso commerciale da adibire a bar”. Certificato di agibilità parziale del piano terra dell’immobile posto in Robbio Viale Lombardia n. 57 rilasciato in data 12/11/2010 prot. 10270. Dopo tale data è stato realizzato, senza le prescritte autorizzazioni edilizie, un ampio porticato ed una rastrelliera coperta per biciclette.

P.G.T. vigente: Ambiti di tessuto consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili – art. 10

Difformità riscontrate: costruzione di ampio porticato e rastrelliera coperta per protezione biciclette. Opere eseguite senza titolo per la cui sanatoria occorre riportare la superficie coperta nei parametri indicati dalle Norme di Attuazione del PGT (10% della superficie del fabbricato)

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 57:

Catasto Fabbricati:

Foglio 15, Particella 2077, Sub. 3, Cat. C/1, classe 4, consistenza 197 m², superficie catastale: 199 m², Rendita: Euro 2.553,72; Viale Lombardia n. 57 Piano T;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 2 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 1 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 3 Proprietà 1/3

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Difformità riscontrate: a) il numero civico è 49 - b) la planimetria indica la corte come comune, diversamente da quanto indicato nel titolo di provenienza che assegna la corte come pertinenziale al sub 2 (attuale sub 3) – c) la stessa planimetria catastale non indica il porticato in quanto costruito senza titolo autorizzativo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: non risultano spese straordinarie preventivate

Altre spese: non individuate:

Cause in corso: non sono state individuate cause in corso che possano pregiudicare la presente procedura.

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, a partire dalla data del 27/09/2022 data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà del foglio 43. del NCEU del Comune di Robbio; particella 2077 sub 1

TITOLARE: ESECUTATA 1, ESECUTATA 2, ESECUTATA 3 Proprietà di 1/3 ciascuno dei beni del foglio 15 (ex 43) del NCEU del Comune di Robbio (PV); particella 2077 sub 3 (ex sub 2), dal 18/12/2006 al 27/09/2022, data della visura dei Registri Immobiliari di Vigevano, in forza di acquisto in rogito:

Pubb. Uff.: Notaio Dott. Antonio Trotta di Vigevano
Tras. Cons. RR.II. di Vigevano

Data: 18/12/2006 Rep. n. 119511/39429
Data: 16/01/2007 gen/part 295/422

Il presente passaggio è avvenuto per acquisto da OMISSIS e OMISSIS proprietari per ½ ciascuno per essere ad essi pervenuti in virtù di atto notarile di compravendita a rogito Dott. Montenero Lorenzo Notaio in Mede, del 18/09/1997 rep. 36747/4431, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 23/09/1997 al n. 4964 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE

il bene è parte di un fabbricato i cui lavori relativi alla costruzione sono iniziati in epoca anteriore al 01/01/1967, in seguito per opere di ristrutturazione è stata rilasciata dal Comune di Robbio la Concessione Edilizia in data 14/10/1998, Pratica n. 71/98, Prot. 4791 e concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999 per “demolizione e costruzione”. In seguito, Permesso di costruire in sanatoria n. 74, del 30/07/2007, presentazione del 29/06/2007 prot. 5471, per “demolizione e costruzione delle opere eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 159 del 09/09/1999”. Permesso di costruire n. 128 del 22/05/2009, presentazione 21/11/2009, prot. 9670, per “adeguamento igienico sanitario di edificio ad uso commerciale da adibire a bar”. Certificato di agibilità parziale del piano terra dell'immobile posto in Robbio Viale Lombardia n. 57 rilasciato in data 12/11/2010 prot. 10270. Dopo tale data è stato realizzato, senza le prescritte autorizzazioni edilizie, un ampio porticato ed una rastrelliera coperta per biciclette.

OGGETTO DELLA VENDITA DEL LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1 OGGETTO DELLA VENDITA:

ampio locale ad uso bar, disposto su unico piano con 3 vani principali, 5 vani accessori, 1 locale di sgombero e cortile di pertinenza.

Comune di Robbio (PV), Viale Lombardia n. 49:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 15, Particella 2077, Sub. 3, Cat. C/1, classe 4, consistenza 197 m², superficie catastale: 199 m², Rendita: Euro 2.553,72; Viale Lombardia n. 57 Piano T;

Intestazione catastale

- ESECUTATA 2 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 1 Proprietà 1/3
- ESECUTATA 3 Proprietà 1/3

Particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso comune:

Foglio 15 Particella 2077

Coerenze in contorno

Via Nicorvo, particella 2617, particelle 944 e 1225, Viale Lombardia da cui si accede

mapp	sub	categ	piano	destinazione	slp	altezza	orient	cond	s lorda	% comm	SU parametrata
2077	3	C/1	T	BAR	148,00	3,30	E-N	discrete			
				cucina	15,10	3,30	S	discrete			
				disimpegno	6,30	3,30	E	discrete			
				bagno	4,40	3,30	int	discrete			
				spogliatoio	4,60	3,30	int	discrete			
				bagno	3,30	3,30	int	medie			
				somma	181,70				215	1	215,00
				sala giochi	17,60	3,20	E	medie	19,5	0,5	9,75
				ripostiglio	16,60	2,50	E	medie	19,9	0,5	9,95
				somma	34,20				39,40		19,70
				corte	318,00		E	discrete	318	non valut	0
totali					215,90			254,40		234,70	

Superficie Lorda commerciale: mq **215,00** - valutazione commerciale 1/1 (pari a mq 215,00)

Superficie Calpestabile commerciale: mq **181,70** - valutazione commerciale 1/1

Superficie Lorda sala giochi: mq **19,50** - valutazione commerciale 0,50 (pari a mq 9,75)

Superficie Calpestabile sala giochi: mq **17,60** - valutazione commerciale 0,50

Superficie Lorda ripostiglio: mq **20,00** - valutazione commerciale 0,50 (pari a mq 10,00)

Superficie Calpestabile ripostiglio: mq **20,70** - valutazione commerciale 0,50

Superficie Calpestabile corteo: mq 300,00 – valutazione inglobata nel compendio

9. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura: falde;
Scale: -.
Solai: misti
Strutture verticali: c.a. e tamponamenti in laterizio
Travi: in c.a.

Componenti Edilizie

Ingresso: alluminio anodizzato e vetrata
Manto di copertura: in corpo esterno lastre grige alla romana
Infissi esterni: vetrine in alluminio anodizzato e vetrate. Accessorio con Basculante
Infissi interni: porte in legno tamburate
Porte d'ingresso corteo: alluminio anodizzato e vetri e maniglione di sicurezza
Pareti esterne: intonaco plastico
Pareti interne: a gesso – Rivestimenti in bagno con piastrelle di ceramica
Pavim. interna: piastrelle di gres in tutto il commerciale
Pavim. esterna: lastre irregolari di beola
Scale: -

Caratteristiche Impianti (a norma)

Elettrico: presente sottotraccia
Idrico: presente sottotraccia
Fognario: collegato con la fognatura pubblica
Telefonico: presente
Termico: autonomo a gas – termosifoni in ghisa
Antenna TV: presente

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La valutazione corrisponde al valore corrente di mercato definito secondo il comma 1 dell'art. 18 del D.Lgs 20.04.1997 n. 173, che così recita:

“1. Per valore corrente dei terreni e fabbricati si intende il valore di mercato determinato alla data di valutazione. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale potrebbero essere venduti, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore entrambi in condizioni di uguaglianza e presumendosi che il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato, che le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare e che sia disponibile un periodo congruo per negoziare la vendita, tenuto conto della natura del bene”

9.1. Criteri di stima

Il criterio di stima assunto è quello sintetico, ossia comparativo con dati di fatto, per impressione e vista, tenendo conto dell'ubicazione geografica, della posizione geografica nel comune, del tipo di contesto edilizio e residenziale, della superficie commerciale ed accessoria, dell'ampio cortile pertinenziale, utile per il tipo di attività estiva, delle finiture e manutenzione, nonché dello stato di occupazione con contratto opponibile

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II di: Vigevano

Comune di Robbio

Altre fonti: osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio

9.3. Valutazione delle superfici

Il bene viene considerato come un'unica entità economica e fisica, La valutazione è a corpo e non a misura. La superficie commerciale riportata è indicativa ed è determinata con eventuali correttivi suggeriti dallo stato e posizione del bene. La superficie indicativa commerciale è costituita dalla somma della superficie lorda commerciale, il 50 % delle superfici lorde della sala giochi e ripostiglio. Valore non comparabile con O.M.I. per mancanza di valori indicati nell'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Robbio

Beni	Sup. lorda parametrata	stima unitaria	Valore globale
Sub 2077/3	234,70	€ 1200,00	€ 281.640,00
		Valore arrotondato del lotto 100/100	€ 281.600,00
		Valore della quota di 100/100	€ 281.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 42.200,00

Decurtazione per lo stato di possesso opponibile (20%):

€ 47.800,00

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€ 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ nulla

Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

€ come indicato in avviso di vendita

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:

€ 9.000,00

9.5. Prezzo base d'asta

Pavia 02/11/2022

€ **182.600,00**

il perito incaricato
Dott. Arch. Gianni Castellani