

TRIBUNALE DI PAVIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 196/2024 di RGE

AURELIA SPV srl e per essa GARDANT LIBERTY SERVICING SpA

creditore

AGENZIA DELLE ENTRATE

creditore intervenuto

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SpA

creditore iscritto non intervenuto

VENETO BANCA

creditore iscritto non intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

Tecnico incaricato: Arch. Silvio Bellotti

INDICE

	Conclusioni definitive, tabella riepilogativa	da	pag.	3	a	pag.	6
	Analisi generale del compendio immobiliare pignorato						
1	Identificazione dei beni oggetto della vendita	da	pag.	7	a	pag.	13
2	Sopralluogo	da	pag.	13	a	pag.	13
3	Stato di possesso dei beni pignorati	da	pag.	13	a	pag.	14
4	Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti	da	pag.	14	a	pag.	14
5	Descrizione sommaria dei beni pignorati	da	pag.	14	a	pag.	16
6	Vincoli e oneri giuridici	da	pag.	16	a	pag.	17
7	Precedenti proprietari	da	pag.	17	a	pag.	20
8	Pratiche edilizie	da	pag.	20	a	pag.	22
9	Fonti di informazione	da	pag.	22	a	pag.	22
10	Criteri di stima	da	pag.	22	a	pag.	22
11	Formazione dei lotti	da	pag.	22	a	pag.	23

Con modalità definite al cap. 11, il compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in 3 lotti ognuno dei quali comprende i seguenti capitoli:

1	Identificazione dei beni oggetto della vendita						
2	Descrizione analitica del Lotto						
3	Accertamento della conformità catastale, edilizia e urbanistica						
4	Altre informazioni per l'acquirente						
5	Valutazione del Lotto						
	Indice dei Lotti						
1	Lotto 1	da	pag.		a	pag.	
2	Lotto 2	da	pag.		a	pag.	
3	Lotto 3	da	pag.		a	pag.	

Allegati per il Tribunale

-
- Perizia
 - 1 Perizia privacy
 - 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato
 - 3 Estratto mappa, schede catastali, elaborato planimetrico, visure storiche per immobile e per soggetto, ispezioni, Omi 1°- 2° 2024
 - 4 Atti provenienza
 - 5 Contratto di locazione e registrazione
 - 6 Stralcio titoli abilitativi edilizi e certificato di destinazione urbanistica CDU
 - 7 Lotto 1_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 8 Lotto 2_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 9 Lotto 3_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 10 Trasmissione perizia alle parti e IVG, Vigevano-Voghera

Allegati per l'Istituto Vendite Giudiziarie

-
- Perizia privacy
 - 1 Lotto 1_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 2 Lotto 2_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 3 Lotto 3_individuazione catastale e doc. fotografica
 - 2 Estratti mappa e schede catastali

CONCLUSIONI DEFINITIVE**Riepilogo**

Lotto	Valore stimato €	Prezzo base d'asta €
1	280.000,00	196.100,00
2	2.120.000,00	1.367.600,00
3	230.000,00	150.100,00
Totali	2.630.000,00	1.713.800,00

LOTTO 1 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, località Cascina San Sebastiano, compendio immobiliare formato da due terreni contigui in CT Fg 11 per complessivi 7.176,00 m² catastali sul primo dei quali (mapp. 388 CT Fg 11, Ente Urbano) insistono al piano terra un'autorimessa con cantina collegata e locali d'abitazione al piano primo accessibili da scala esterna, un capannone prefabbricato con tettoia ancora da ultimare adiacente all'abitazione e una cabina elettrica Enel, sul secondo terreno (mapp. 381 CT Fg 11, Ente Urbano) un locale deposito con tettoia collegato ad altro deposito e fabbricato di origine rurale con piani terra e primo adibiti anch'essi a deposito, superficie commerciale complessiva dei fabbricati di 745 m² circa e superficie libera ineditata di 6.243 m² circa, accesso ai beni descritti da strada di proprietà (mapp. 105 CT Fg 11) con origine dalla SS 596 dei Cairoli.

In Comune di Robbio (PV) beni in località Cascina San Sebastiano snc

In CF Fg 11

mapp.	sub	Cat. cat.	Piano	Consistenza m ²	Sup. catastale m ²	Rendita €
280	2	C/6	T	42	42	93,27
280	3	A/7	T-1	5,5 vani	171	326,66
280	1	EC bnc	-	-	-	-
Beni correlati in CT Fg 11 mapp. 388						
381	2	C/2	T	70	92	65,07
381	3	C/2	T	83	96	77,16
381	4	C/2	T	159	186	147,81
381	1	EC bnc	T	-	-	-
Beni correlati in CT Fg 11 mapp. 381						
201	-	D/1	T			247,90
In CT Fg 11						
105	-	Bosco misto			732	RD 1,32 - RA 0,23

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Valore del Lotto	280.000,00 €
Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolite ed incentivo all'acquisto all'asta	42.000,00 €
Sgombero locali e terreni	9.700,00 €
Rimozione amianto	14.200,00 €
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	18.000,00 €
Deprezzamento economico per occupazione legittima	- €
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	196.100,00 €
Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	196.100,00 €

Criticità

Identificazione catastale in CF del capannone prefabbricato adiacente all'abitazione.

LOTTO 2 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da un capannone prefabbricato (mapp. 215 sub 7 CF Fg 12) a due piani ad uso deposito con fabbricato in corpo staccato adibito a locali accessori al piano terra e uffici al piano primo, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 3.769 m² circa, altro capannone prefabbricato (mapp. 1373 CF Fg 12) affiancato al primo e su unico piano adibito a esposizione e riparazione autoveicoli composto da più reparti in successione con porzione adibita a uffici su due piani, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 4.383 m², tre terreni (mapp. 209, mapp. 282, mapp. 283 CT Fg 12) per 7.818 m² di superficie catastale adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari contigui ai cortili esclusivi interposti ai due capannoni, accesso agli immobili descritti dai civici 89 e 93 sulla SS 596 dei Cairoli.

In Comune di Robbio (PV) beni in via Mortara 89-93

In CF Fg 12

mapp.	sub	Cat. cat.	Piano	Consistenza m ²	Sup. catastale m ²	Rendita €
215	7	D/8	T-1	-	-	17.603,28
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 215						
1373	-	D/8	T-1	-	-	19.978,42
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1373						
In CT Fg 12						
209	-	Sem. irr.			2.638	RD 36,10-RA 25,89
282	-	Sem. irr.			2.590	RD 28,09-RA 25,41
283	-	Sem. irr.			2.590	RD 28,09-RA 25,41

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Limitatamente al mapp. 215 sub 7 occupato con contratto opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030.

Liberi i restanti beni.

Valore del Lotto	2.120.000,00 €
Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolite ed incentivo all'acquisto all'asta	318.000,00 €
Decurtazione per presenza di lastre di copertura in amianto	157.000,00 €
Sgombero reparti, uffici, piazzale deposito autoveicoli e materiali vari	70.300,00 €
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	37.500,00 €
Deprezzamento economico (8%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030	169.600,00 €
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	1.367.600,00 €
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	1.367.600,00 €

Criticità

Nessuna.

LOTTO 3 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da una tettoia prefabbricata (mapp. 1488 CF Fg 12) aperta su due lati per ricovero autoveicoli e materiali vari, altra tettoia minore in corpo staccato per superficie commerciale complessiva di 650 m² circa oltre al cortile di pertinenza contiguo ad un appezzamento composto da quattro terreni (mapp. 625, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586 CT Fg 12) adibito a piazzale per deposito autoveicoli in disuso e materiali vari per superficie complessiva catastale di 7.213 m², accesso ai beni descritti dalla SS 596 dei Cairoli.

In Comune di Robbio (PV) beni in SS 596

In CF Fg 12

mapp.	sub	Cat. cat.	Piano	Consistenza m ²	Sup. catastale m ²	Rendita €
1488	-	D/7	T	-	-	2.254,92

Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1488

In CT Fg 12

585	-	Sem. irr.		2.194	RD 27,19-RA 20,40
381	-	Sem. irr.		2.262	RD 28,04-RA21,03
586	-	Sem. irr.		2.194	RD 27,19-RA20,40
625		Sem. irr.		563	RD 6,98-RA 5,23

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Stato di possesso

Limitatamente al mapp. 586 CT Fg 12 occupato con contratto opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030.

Liberi i restanti beni.

Valore del Lotto **230.000,00 €**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta **34.500,00 €**

Sgomberi **27.000,00 €**

Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale **- €**

Deprezzamento economico (8%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030 **18.400,00 €**

Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti **150.100,00 €**

Criticità

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici estesi ai beni compresi nei Lotti 1, 2 e 3

Iscrizione

Atto	Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 2206/2010
Pubblico Ufficiale	del 22/06/2010 ai nn. 12087/79 di rep. EQUITALIA ESATRI SpA
Nota	del 08/07/2010 ai nn. 7042/1632
A favore di	EQUITALIA ESATRI SpA con sede a Milano (MI) cf 09816500152, domicilio ipotecario EQUITALIA ESATRI SpA, viale Campari 37 Pavia
Contro	XXXXXXXXXXXX con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	del 28/10/2014 al n. 2828 di rep. emesso dal Tribunale di Pavia
Nota	del 18/12/2014 ai nn. 8930/1132 di rep.
A favore di	BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona cf 03700430238
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Robbio il 12/11/1939 cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	del 18/07/2013 al n. 4887 di rep. emesso dal Tribunale di Sondrio
Nota	del 10/02/2015 ai nn. 968/90
A favore di	BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA CON SEDE A Sondrio (SO) cf 00053810149
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Iscrizione	
Atto	Ipoteca giudiziale sentenza di condanna
Pubblico Ufficiale	del 22/03/2016 ai nn. 173/2016 di rep. emessa dal Tribunale di Verbania
Nota	del 28/04/2016 ai nn. 3220/428
A favore di	VENETO BANCA SpA con sede a Montebelluna (TV) cf 00208740266
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Iscrizione	
Atto	Ipoteca della riscossione-Ruolo e avviso di riscossione addebito esecutivo
Pubblico Ufficiale	del 17/03/2023 ai nn. 3700/7923 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA
Nota	del 20/03/2023 ai nn. 2677/310
A favore di	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (RM) cf 13756881002, domicilio viale Campari 37 Pavia
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Trascrizione	
Atto	Verbale pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	del 19/04/2024 al n. 3315 di rep. Tribunale di Pavia
Nota	del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592
A favore di	AURELIA SPV srl con sede a Roma (RM) cf 15502861006
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX

ANALISI GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

In comune di Robbio, compendio immobiliare ubicato in tre località poco distanti tra loro tutte con accesso diretto dalla SS 596 dei Cairoli o strada di circonvallazione: in località Cascina San Sebastiano con accesso da stradina campestre di proprietà (mapp. 105 CT Fg 11), villino con cantina e autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo (mappali 280 subalterni 2 e 3 CF Fg 11), capannone prefabbricato da ultimare adiacente all'abitazione (non ancora in CF), tre fabbricati ad uso deposito (mappali 381 subalterni 2, 3, 4 CF Fg 11) e una cabina Enel (mapp. 201 CF Fg 11); due capannoni prefabbricati affiancati con porzioni ufficio (mappali 215 sub 7 e 1373 CF Fg 12) ad uno e due piani ad uso deposito e officine per riparazione autoveicoli con cortili interposti ai due fabbricati collegati a tre terreni (mappali 209, 282, 283 CT Fg12) adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari; in prossimità del bivio per Palestro-Vercelli, tettoia prefabbricata con cortile di pertinenza (mapp. 1488 CF Fg 12) contiguo a quattro terreni (mappali 381, 585, 586, 625 CT Fg 12) adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riportano i beni compresi nell'atto di pignoramento del 19/04/2024 n. 3315 di rep. e nota di trascrizione del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592 n. 27 di presentazione, entrambi compresi nel fascicolo PCT.

In Comune di Robbio (PV)

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

In Catasto Fabbricati (d'ora in poi CF)

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m ²	Rendita €	
1	11	280	2	C/6	Autorimessa	T	2	42	42	93,27	
2	11	280	3	A/7	Abitazione	T-1	3	5,5 vani	171	326,66	
3	11	280	1	EC**	bcnc	T	-	-	-	-	
4	11	381	2	C/2	Deposito	T	1	70	-	65,07	
5	11	381	3	C/2	Deposito	T	1	83	-	77,16	
6	11	381	4	C/2	Deposito	T-1	1	-	186	147,81	
7	11	381	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-	
8	11	201	-	D/1	Opificio	T	-	-	-	247,90	

In Catasto Terreni (d'ora in poi CT)

9	11	105	-	-	Bosco misto	-	-	-	732	RD* 1,32	RA* 0,23
---	----	-----	---	---	-------------	---	---	---	-----	----------	----------

Beni in via Mortara 89-93

In CF

10	12	215	7	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	17.603,28	
11	12	1373	-	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	19.978,42	

In CT

12	12	209	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.638	RD 36,10	RA 25,89
13	12	282	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41
14	12	283	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41

Beni in Strada Statale 596 snc

In CF

15	12	1488	-	D/7	Att. ind.	T	-	-	-	2.254,92	
----	----	------	---	-----	-----------	---	---	---	---	----------	--

In CT

16	12	585	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
17	12	381	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.262	RD 28,04	RA 21,03
18	12	586	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
19	12	625	-	-	Sem. irr.	-	-	-	563	RD 6,98	RA 5,23

*RD reddito dominicale RA reddito agrario

** EC Ente Comune, bcnc bene comune non censibile

I beni pignorati dislocati nelle tre località sopra indicate sono tutti accessibili dalla strada statale dei Cairoli (SS 596) che collega Pavia a Vercelli, a Robbio strada di circonvallazione sud-ovest; i beni in via Mortara (o SS 596) hanno numeri civici 89 e 93 (allegato 2 Individuazione del compendio immobiliare pignorato).

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

L'elenco dei beni da 1 a 19 intestato alla società CANELLA AUTO è ricomposto aggregando i mappali catastali contigui nelle effettive dislocazioni: località Cascina San Sebastiano snc, via Mortara 89-93 e SS 596 snc (allegato 3 estratto mappa, visure, altro).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m²	Rendita €	
1	11	280	2	C/6	Autorimessa	T	2	42	42	93,27	
2	11	280	3	A/7	Abitazione	T-1	1	5,5 vani	171	326,66	
3	11	280	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-	
Beni da 1 a 3 correlati in CT Fg 11 mapp. 388											
4	11	381	2	C/2	Deposito	T	1	70	92	65,07	
5	11	381	3	C/2	Deposito	T	1	83	96	77,16	
6	11	381	4	C/2	Deposito	T-1	1	159	186	147,81	
7	11	381	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-	
Beni da 4 a 7 correlati in CT Fg 11 mapp. 381											
8	11	201	-	D/1	Opificio	T	-	-	-	247,90	
In CT											
9	11	105	-	-	Bosco misto	-	1	-	732	RD 1,32	RA 0,23

Beni in via Mortara 89-93

In CF											
10	12	215	7	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	17.603,28	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 215											
11	12	1373	-	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	19.978,42	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1373											
In CT											
12	12	209	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.638	RD 36,10	RA 25,89
13	12	282	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41
14	12	283	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41

Beni in SS 596 snc

In CF											
15	12	1488	-	D/7	Att. ind.	-	-	-	-	2.254,92	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1488											
In CT											
16	12	585	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
17	12	381	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.262	RD 28,04	RA 21,03
18	12	586	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
19	12	625	-	-	Sem. irr.	-	2	-	563	RD 6,98	RA 5,23

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Sono riportate, se sussistono, nella trattazione di ciascun Lotto.

Storia catastale dei beni costituenti l'intero compendio

Con riferimento alle visure storiche catastali per immobile del 03/10/2024 e per soggetto del 12/03/2025 (allegato 3 estratto mappa, visure, altro):

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

n. 1 **mapp. 280 sub 2** in CF al Fg 11 autorimessa, cat. C/6, p.T

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.1/1999);
- dal 07/07/2009, variazione nel classamento n. PV0186584 di prot. in atti dal 07/07/1999 (n. 44143.1/2009);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 17/06/1999 n. Z02085 di prot.

n. 2 **mapp. 280 sub 3** in CF al Fg 11 villino, cat. A/7, p. T-1

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.1/1999);
- dal 07/07/2009, variazione nel classamento n. PV0186585 di prot. in atti dal 07/07/1999 (n. 44144.1/2009);
- dal 19/07/2016, variazione n. PV0099048 di prot. in atti dal 19/07/2019 prot. NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 49583.1/2016), dati di superficie relativi alla planimetria del 17/06/1999 n. Z02085 di prot.; correzione su dati metrici del prot. di presentazione planimetrica n. Z02085/1999.

n. 3 **mapp. 280 sub 1** in CT Fg 11, cortile di pertinenza Ente Comune

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.2/1999);
- dal 07/02/2003 al 03/03/2011, variazione toponomastica del 07/02/2003 n. 31738 in atti dal 07/02/2003 (n. 2536.1/2003);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Robbio del 03/03/2011 n. PV0108703 in atti dal 03/03/2011 (n. 70302.1/2011).

I beni n. 1, n. 2 e n. 3 derivano dal mapp. 84 in CT Fg 11, seminativo irriguo di 4.091 m² (impianto meccanografico del 18/10/1978).

Con frazionamento del 07/07/1978 in atti dal 18/11/1994 APP. PROV. (n. 818.1/1978) parte del mapp. 84 ha originato il mapp. 201 in CF Fg 11 (cabina Enel) di 13 m².

Con frazionamento del 04/06/1999 in atti dal 04/06/1999 (n. 149.1/1999) il mapp. 84 in CT Fg 11 di 4.078 m² viene soppresso originando il mapp. 280 Ente Urbano (EU) di 674 m² a sua volta soppresso con variazione del 14/05/2008 n. PV0131767 di prot., e il mapp. 279 in CT Fg 11, seminativo irriguo di 3.404 m², anch'esso soppresso con variazione del 14/05/2008 originando il mapp. 388 in CT Fg 11. Detti beni insistono in CT Fg 11 sul mapp. 388 Ente Urbano (EU) di 4.078 m².

Si evidenzia che la costruzione del capannone prefabbricato adiacente all'abitazione (2005/2006), inserito in CT (estratto mappa), ma non in CF, ha interessato la superficie del mapp. 280 sub 1 compromettendone la consistenza che dovrà essere meglio identificata con l'inserimento in CF del nuovo fabbricato adiacente all'abitazione.

n. 4 **mapp. 381 sub 2** in CF al Fg 12, deposito, cat. C/2, p.T

- Dal 05/03/2004, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);
- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune n. PV0108711 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70310.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 05/03/2004 n. PV0038916 di prot.

n. 5 **mapp. 381 sub 3** in CF al Fg 12, deposito, cat. C/2, p. T

- Dal 05/03/2004 al 05/03/2005, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);

- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune n. PV0108714 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70313.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 05/03/2004 n. PV0038916 di prot.

n. 6 **mapp. 381 sub 4** in CF al Fg 12, deposito cat. C/2, p. T-1

- Dal 05/03/2004 al 05/03/2005, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);

- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);

- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune du Robbio n. PV0108717 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70316.1/2011).

n. 7 **mapp. 381 sub 1** in CT al Fg 12, cortile di pertinenza, Ente Comune

- Dal 05/03/2004, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2011 (n. 1301.1/2004);

- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune du Robbio n. PV0108720 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70319.1/2011);

I beni n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7 derivano dal mapp. 86 (fabbricato rurale) in CT Fg 11 di 3.098 m², impianto meccanografico del 18/10/1976.

Con tipo mappale del 26/02/2004 n. PV0012248 di prot. in atti dal 26/02/2004 (n. 12248.1/2004) il mapp. 86 è stato soppresso originando il mapp. 381 (Ente Urbano) in CT Fg 11 di 3.098 m² sul quale insistono i beni da 4 a 7.

n. 8 **mapp. 201** in CF al Fg 11, cabina Enel, cat. D/1, p. T

- Dal 11/07/1991 al 14/02/2000, costituzione in atti dal 11/07/1991;

- dal 14/02/2000 al 20/11/2001, variazione per attribuzione rendita del 14/02/2000 n. PV15526 di prot. in atti dal 14/02/2000 (n. 531.1/2000);

- dal 20/11/2001, variazione nel classamento del 20/11/2001 n. 283167 di prot. in atti dal 20/11/2001 (n. 8860.1/2001).

L'unità immobiliare corrisponde in CT al Fg 11 mapp. 201 di 13 m² (area di enti urbani e promiscui) originata con frazionamento del mapp. 84 al Fg 11 in CT del 07/07/1978 in atti dal 18/11/1994 (n. 818.1/1978).

n. 9 **mapp. 105** in CT al Fg 11, bosco misto

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Bosco misto di classe 1, superficie 732 m², RD 1,32 € RA 0,23 €;

Beni in via Mortara civico 89-93

n. 10 **mapp. 215 sub 7** in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

- Dal 24/07/2006, variazione per frf, amp, var.pe 541, del 24/07/2006 n. PV0130100 di prot. in atti dal 24/07/2006 (n. 40958.1/2006); la variazione ha soppresso i subalterni 1, 4, 5 e 6 del mapp. 215 e mapp. 541 tutti in CF Fg 12, originando il mapp. 1373;

- dal 24/07/2007, variazione nel classamento del 24/07/2007 n. PV0320273 di prot. in atti dal 24/07/2007 (n. 25167.1/2007);

- dal 24/06/2008, variazione convalida classamento n. PV0171321 di prot. (n. 16530.1/2008).

Il mapp. 215 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 4.527 m² derivante dalla soppressione del mapp. 205 in CT Fg 12 con tipo mappale del 07/02/2006 n. PV0010348 in atti dal 07/02/2006 (n. 10348.1/2006).

n. 11 **mapp. 1373** in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p.T-1

- Dal 24/07/2006, variazione per frf, amp, var.pe 541, del 24/07/2006 n. PV0130100 di prot. in atti dal 24/07/2006 (n. 40958.1/2006); la variazione ha soppresso i subalterni 1, 4, 5 e 6 del mapp. 215 e mapp. 541, originando il mapp. 1373, tutti in CF Fg 12;

- dal 24/07/2007, variazione nel classamento del 24/07/2007 n. PV0320273 di prot. in atti dal 24/07/2007 (n. 25167.1/2007);

- dal 24/06/2008, variazione convalida classamento n. PV0171322 di prot. (n. 16531.1/2008).

Il mapp. 1373 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 7.910 m² derivante dalla soppressione del mapp. 205 e variazione del mapp. 215 in CT Fg 12 con tipo mappale del 07/02/2006 n. PV0010348 in atti dal 07/02/2006 (n. 10348.1/2006).

n. 12 **mapp. 209** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.638 m², RD 36,10 € RA 25,89 €;

n. 13 **mapp. 282** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.194 m², RD 28,09 € RA 25,41 €;

n. 14 **mapp. 283** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.590 m², RD 28,09 € RA 25,41 €.

Beni beni in Strada Statale SS 596 snc

n. 15 **mapp. 1488** in CF al Fg 12, attività industriali, cat. D/7, p.T

- al 20/12/2007, variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni n. PV0497186 di prot. in atti dal 20/12/2007 (n. 49574.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 538 e il mapp. 539 originando il mapp. 1444 tutti in CF Fg 12, immobile predecessore del mapp. 1488;

- al 15/10/2008, variazione nel classamento del 15/10/2008 n. PV0267997 di prot. in atti dal 15/10/2008 (n. 28660.1/2008);

- al 11/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti n. PV0236522 di prot. in atti dal 11/09/2009 (n. 60059.1/2009), formazione mapp. 1488 in CF Fg 12;

- al 31/08/2010, variazione nel classamento n. PV0166849 di prot. in atti dal 31/08/2010 (n. 15891.1/2010);

- al 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Robbio n. PV0108755 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70354.1/2011);

- al 27/11/2014, variazione toponomastica n. PV0194828 di prot. in atti dal 27/11/2014 (n. 116245.1/2014);

- al 07/12/2023, variazione toponomastica n. PV0095835 di prot. in atti dal 07/12/2023 (n. 95835.1/2023).

Il mapp. 1488 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 3.755 m² derivante dalla soppressione del mapp. 1414 e variazione del mapp. 1487 in CT Fg 12 con frazionamento del 27/07/2009 n. PV0212181 in atti dal 27/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 212181.1/2009). L'originario mapp. 1414 (Ente Urbano) di 7.205 m² deriva dal mapp. 965 e mapp. 966 in CT Fg 12 Enti Urbani (EU) soppressi con tipo mappale del 15/11/2006 n. PV0189873 di prot. e tipo mappale del 08/11/1995 (n. 2233.1/1995).

n. 16 **mapp. 585** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.194 m², RD 27,19 € RA 20,40 €;

n. 17 **mapp. 381** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.262 m², RD 28,04 € RA 21,03 €;

n. 18 **mapp. 586** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.194 m², RD 27,19 € RA 20,40 €;

n. 19 **mapp. 625** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 563 m², RD 6,98 € RA 5,23 €.

Coerenze dell'intero compendio immobiliare pignorato

Beni in Località Cascina San Sebastiano snc

Fg 11 mapp. 280 sub 2, C/6

Fg 11 mapp. 280 sub 3, A/7

Fg 11 mapp. 381 sub 2, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 3, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 4, C/2

Fg 11 mapp. 201, D/1
Fg 11 mapp. 280 sub 1, Ente Urbano
Fg 11 mapp. 381 sub 1, Ente Urbano
Fg 11 mapp. 105, in CT qualità Bosco misto

Coerenze

(rif. estratto mappa in allegato 3, sopralluoghi)

Nord: Fg 12;

Est: Fg 11, mapp. 382, mapp. 383, mapp. 385 e mapp. 192 di altre proprietà;

Sud: Fg 11, mapp. 106;

Ovest: Fg 11, mapp. 83, mapp. 82 e mapp. 81 di altre proprietà.

Beni in via Mortara civico 89-93

Fg 12 mapp. 215 sub 7, D/8

Fg 12 mapp. 1373, D/8

Fg 12 mapp. 209, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 282, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 283, in CT qualità Seminativo irriguo

Coerenze

(rif. estratto mappa in allegato 3, sopralluoghi)

Nord: Fg 12, mapp. 201 e mapp. 1.441 di altre proprietà;

Est: Fg 11;

Sud: Fg 11 e Fg 12, mapp. 207 di altra proprietà;

Ovest: strada per Mortara (SS 596).

Beni in Strada Statale SS 596 snc

Fg 12 mapp. 1488, D/7

Fg 12 mapp. 381, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 585, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 586, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 625, in CT qualità Seminativo irriguo

Coerenze

(rif. estratto mappa in allegato 3, sopralluoghi)

Nord: Fg 12, mappali 1.540, mapp. 1.541, mapp. 1.497 e mapp. 1.491 di altre proprietà;

Est: Fg 12, mapp. 567 di altra proprietà;

Sud: Fg 12, mapp. 623 e mapp. 624 di altre proprietà e SS 596;

Ovest: Fg 12 mapp. 1.218, mapp. 1.217 e mapp. 1.487 di altre proprietà.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Robbio in data 05/11/2024 (allegato 6).

https://www.comune.rob主io.pv.it/wp-content/uploads/2024/05/PR_02-AGG-2024_05.pdf

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

Fg 11 mapp. 280 sub 2, C/6

Fg 11 mapp. 280 sub 3, A/7

Fg 11 mapp. 381 sub 2, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 3, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 4, C/2

Fg 11 mapp. 201, D/1

Fg 11 mapp. 280 sub 1, Ente Urbano

Fg 11 mapp. 381 sub 1, Ente Urbano

Fg 11 mapp. 105, in CT qualità Bosco misto

Nel PGT vigente i beni sono compresi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (artt. da 25 a 31), PR_03. Ambito di trasformazione terziario DP_01.

Beni in via Mortara civico 89-93

Fg 12 mapp. 215 sub 7, D/8

Fg 12 mapp. 1373, D/8

Fg 12 mapp. 209, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 282, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 283, in CT qualità Seminativo irriguo

Nel PGT vigente i beni sono compresi negli Ambiti del nucleo terziario-direzionale-commerciale, (art. 13), PR_02 – 04/2024.

Beni in Strada Statale SS 596 snc

Fg 12 mapp. 1488, D/7

Fg 12 mapp. 381, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 585, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 586, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 625, in CT qualità Seminativo irriguo

Nel PGT vigente i beni sono compresi in parte in "Ambiti normativi a destinazione produttiva", Piano delle Regole art. 14 PR_0; in parte in fasce di rispetto di pozzi e sorgenti (art. 20 PR_0); in parte in Ambito di trasformazione residenziale "ATR2B - LAZZARETTO", regolato dal Documento di Piano, scheda ATR2 DP_0.

2. SOPRALLUOGHI

Come preventivamente concordato con l'Istituto Vendite Giudiziario di Vigevano-Voghera e con l'amministratore unico della società DEBITORE ESECUTATO, nei giorni 19, 20, 21 e 28 dicembre 2024 si sono svolti i sopralluoghi dei beni pignorati rilevandone consistenze, caratteristiche e stato di manutenzione.

3. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

Fg 11 mapp. 280 sub 2, C/6

Fg 11 mapp. 280 sub 3, A/7

Fg 11 mapp. 280 sub 1, Ente Urbano

Fg 11 mapp. 381 sub 2, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 3, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 4, C/2

Fg 11 mapp. 381 sub 1, Ente Urbano

Fg 11 mapp. 201, D/1

Fg 11 mapp. 105, in CT qualità Bosco misto

Per quanto verificato nei sopralluoghi, **stato di possesso libero.**

Beni in via Mortara civico 89-93

Fg 12 mapp. 215 sub 7, D/8

Fg 12 mapp. 1373, D/8

Fg 12 mapp. 209, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 282, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 283, in CT qualità Seminativo irriguo

Limitatamente al fabbricato **mapp. 215 sub 7** CF Fg 12 di categoria D/8, **occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva**¹.

I terreni mapp. 209, mapp. 282 e mapp. 283 al Fg 12 in CT, **stato di possesso libero.**

Si segnala che il medesimo titolo sopra citato (contratto di locazione in allegato 5) comprende anche il terreno mapp. 586 al Fg 12 in CT contiguo ad altri mappali posti sulla SS 596 (rif. allegato 9 Lotto 3).

Beni in Strada Statale SS 596 snc

Fg 12 mapp. 1488, D/7

Fg 12 mapp. 381, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 585, in CT qualità Seminativo irriguo

¹ Contratto di locazione ad uso commerciale tra DEBITORE ESECUTATO e I GIRASOLI srl stipulato il 01/08/2018 reg. il 02/08/2018 serie 3T n. 001934, durata sei anni fino al 31/07/2024 con tacito rinnovo di ulteriori sei anni.

Fg 12 mapp. 586, in CT qualità Seminativo irriguo

Fg 12 mapp. 625, in CT qualità Seminativo irriguo

Limitatamente al terreno **mapp. 586** CT Fg 12 di qualità seminativo irriguo, **occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva**

I terreni mapp. 381, mapp. 582 e mapp. 625 al Fg 12 in CT, **stato di possesso libero**.

Si segnala che il medesimo titolo sopra citato (contratto di locazione in allegato 5) comprende anche il fabbricato mapp. 215 sub 7 al Fg 12 in CF contiguo ad altri mappali posti sulla SS 596 ai civici 89-93 (rif. allegato 8 Lotto 2).

4. CONVENZIONI, SERVITU', LIMITAZIONI D'USO, DIRITTI

Beni in via Mortara civico 89-93

- Scrittura privata del 27/07/1979 tra XXXXXXXXXXXX proprietario in CT Fg 12 mappali 203-205-206 (ora mapp. 1373 CF Fg 12) e XXXXXXXXXXXX proprietario in CT Fg 12 mappali 201-202 (ora mapp. 201 CF Fg 12) i quali convengono di costruire in aderenza sul confine tra loro dividente e precisamente linea sud del mapp. 202 e linea nord del mapp. 203. (rif. Lotto 2)

Deposito Ufficio Tecnico del Comune di Robbio al n. 6581 di prot. del 23/08/1979.

- Impegnativa relativamente alla Licenza Edilizia n. 120/1979 n. 5022 di prot. in attuazione degli artt. 6, 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente, XXXXXXXXXXXX si impegna per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo a mantenere la destinazione a magazzino del manufatto e palazzina uffici sul mapp. 203 (ora mapp. 1373 CF Fg 12) di 2.387 m². Atto del 26/07/1979 Elio Roncaglione notaio ai nn. 18564/4472, registrato a Mortara il 13/08/1979 al n. 1134 vol 180. (rif. Lotto 2)

- Atto d'obbligo unilaterale relativa all'istanza di Concessione Edilizia del 02/02/1993 n. 7/93 n. 834 di prot. per ampliamento di capannoni industriali esistenti in conformità degli artt. 16, 66 e 68 delle NTA del PRG vigente, la XXXXXXXXXXXX proprietaria in CT Fg 12 dei mappali 203-205-206-662 (ora mappali 1373 e parte 1488 CF Fg 12), si obbliga a vincolare per sé e per i suoi aventi causa la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e da costruire. Atto del 01/07/1993 Giuseppe De Rosa notaio rep. 13660, trascritto a Mortara il 22/07/1993 ai nn. 5226/3831. (rif. Lotto 2)

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

Si evidenzia che il mapp. 105 in CT Fg 11 di qualità Bosco misto posto in località Cascina San Sebastiano è una strada sterrata campestre, con origine dalla SS 596 sulla quale avviene transito e passaggio di terzi per accedere ai terreni di loro proprietà posti nel prosieguo della strada. (rif. Lotto 1)

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Il compendio immobiliare è composto da diversi fabbricati e terreni dislocati in tre luoghi diversi compresi nel territorio del Comune di Robbio tutti accessibili dalla SS 596 dei Cairoli o strada di circonvallazione sud-ovest della città.

I beni posti in **località Cascina San Sebastiano snc** sono accessibili da stradina con origine dalla SS 596 compresa nel compendio (in CT Fg 11 mapp. 105, qualità Bosco misto, 732 m²) la quale permette il transito e passaggio ai fabbricati insistenti sui mappali 388 e 381 in CT Fg 11 e ad altre proprietà di terzi ubicate più avanti. Ritagliata nel più ampio mapp. 388 è parte del compendio una cabina Enel posta al confine ovest con superficie di 13 m² circa (mapp. 201 in CF Fg 11). Il mapp. 388 EU (Ente Urbano) di forma triangolare accessibile da cancello carraio, comprende un'abitazione su due piani con adiacente capannone industriale e tettoia; il terreno libero incolto è recintato su due lati e indiviso dal contiguo mapp. 381 di forma irregolare sul quale sono presenti due locali deposito con tettoia e altro edificio staccato di origine agricola con piano terra con tettoia e fienile al piano superiore; l'area libera è incolta e recintata su tre lati.

I beni posti in **via Mortara civico 89-93**, direttamente accessibili dalla SS 596, sono due fabbricati industriali commerciali affiancati con cortile interposto e sviluppo perpendicolare (O-E) alla via pubblica (mapp. 1373 e mapp. 215 sub 7 entrambi in CF Fg 12); il cortile (area esclusiva) è contiguo al piazzale retrostante adibito a deposito auto e materiali vari (mapp. 209, mapp. 282 e mapp. 283 in CT Fg 12). L'edificio individuato con il mapp. 1373 CF Fg 12 ha una porzione espositiva su fronte

strada, altri reparti in successione adibiti a officine, magazzino-ricambi e accessori su unico piano accessibili dal cortile (area esclusiva); una minor porzione del fabbricato antistante il fronte stradale e il cortile, è su due piani adibiti entrambi a uffici collegati da scala interna.

L'edificio individuato con il mapp. 215 sub 7 CF Fg 12 è su due piani completamente adibiti a ricovero auto e vari mezzi di autotrazione; il piano primo è accessibile da rampa carraia esterna con origine dal cortile antistante la strada pubblica. È sempre parte dell'unità immobiliare descritta, sebbene in corpo staccato dal capannone, un altro fabbricato composto da un piano terra adibito a deposito, ufficio, mensa, spogliatoio e servizi ed un piano primo con vari locali ad uso ufficio con accesso dal cortile antistante la SS 596 sulla quale vi è un cancello carraio dedicato al fabbricato.

I beni posti in strada **SS 596 snc**, direttamente accessibili dalla medesima strada, consistono in una tettoia aperta su due lati con annesso sedime pertinenziale (mapp. 1488 in CF al Fg 12) contiguo a quattro terreni (in CT Fg 12 mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586 e mapp. 625). Il sedime di pertinenza e i terreni citati formano un ampio piazzale adibito a deposito a cielo aperto di vari mezzi di autotrazione e materiali vari.

Utilizzo effettivo dei beni e loro stato riscontrato nei sopralluoghi

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

In CF

n.p.	Fg	mapp.	sub	categoria qualità	Utilizzo effettivo	Stato
1	11	280	2	C/6	Autorimessa in disuso	stato pessimo
2	11	280	3	A/7	Abitazione disabitata	stato pessimo
3	11	280	1	EU	Sedime di pertinenza	stato pessimo
4	11	381	2	C/2	Deposito e tettoia in disuso	stato pessimo
5	11	381	3	C/2	Deposito in disuso	stato pessimo
6	11	381	4	C/2	Stalla con fienile e portico in disuso	stato pessimo
7	11	381	1	EU	Sedime di pertinenza	stato pessimo
8	11	201	-	D/1	Cabina elettrica Enel	stato scadente

In CT:

9	11	105	-	Bosco misto	Strada sterrata campestre di accesso ai mappali 388 e 381 Enti Urbani (EU) in CT Fg 11 e ad altre proprietà di terzi	-
---	----	-----	---	-------------	--	---

Beni in via Mortara civico 89-93

In CF

10	12	215	7	D/8	Capannone industriale prefabbricato su due piani ad uso deposito, in corpo staccato fabbricato con locali accessori e uffici al piano, tettoia, cortile	normale
11	12	1373	-	D/8	Capannone industriale prefabbricato su unico piano per esposizione autoveicoli-riparazione-deposito ricambi, locali uffici su due piani	normale

In CT

12	12	209	-	Sem.irr.	Terreni adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari complementari alle attività commerciali svolte e in continuità con i cortili dei fabbricati	scadente
13	12	282	-	Sem.irr.		
14	12	283	-	Sem.irr.		

Beni in Strada Statale SS 596 snc

In CF

15	12	1488	-	D/7	Tettoia aperta su due lati per ricovero auto e materiali vari	scadente
----	----	------	---	-----	---	----------

In CT

16	12	585	-	Sem. irr.		pessimo
----	----	-----	---	-----------	--	---------

17	12	381	-	Sem. irr.	Terreni adibiti a piazzale per deposito
18	12	586	-	Sem. irr.	autoveicoli e materiali vari in continuità con il sedime di pertinenza del fabbricato (tettoia)
19	12	625	-	Sem. irr.	Terreno a lato sede stradale SS 596 Incolto

Ubicazione dei beni e principali collegamenti pubblici

I beni posti in località Cascina San Sebastiano e i fabbricati commerciali in via Mortara 89-93 sono in zona periferica sud, sul tratto della SS 596 uscente dalla città in direzione Mortara; i beni posti sulla stessa SS 596, poco più avanti sull'asta di circonvallazione sud-ovest sono in zona meno decentrata limitrofa ad un quartiere residenziale.

Nelle vicinanze sono presenti negozi al dettaglio e centri commerciali di media dimensione; i principali edifici pubblici sono a poche centinaia di metri; la zona è a destinazione mista terziaria-produttiva-commerciale con porzioni residenziali.

Robbio ha 5.900 abitanti circa, dista 75 km circa da Milano, 54 km circa da Pavia, 18 km circa da Vercelli; l'autostrada più vicina è la A26 dei Trafori con casello a Vercelli est; è presente una linea pullman che collega i comuni limitrofi con Pavia e la stazione ferroviaria sulla linea Vercelli-Pavia.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria del 13/02/2025, risultano le seguenti formalità (allegato 3):

Iscrizione

Atto	Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 2206/2010
Pubblico Ufficiale	del 22/06/2010 ai nn. 12087/79 di rep. EQUITALIA ESATRI SpA
Nota	del 08/07/2010 ai nn. 7042/1632
Capitale	30.948,95 €
Ipoteca	61.897,90 €
A favore di	EQUITALIA ESATRI SpA con sede a Milano (MI) cf 09816500152, domicilio ipotecario EQUITALIA ESATRI SpA, viale Campari 37 Pavia
Contro	XXXXXXXXXX con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Robbio, al Fg 11 mapp. 280 sub 2 mapp. sub 3

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	del 28/10/2014 al n. 2828 di rep. emesso dal Tribunale di Pavia
Nota	del 18/12/2014 ai nn. 8930/1132 di rep.
Capitale	1.000.000,00 € per totale 1.300.000,00 €
A favore di	BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona cf 03700430238
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a Robbio il 12/11/1939 cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Robbio, Fg 11 mapp. 201, mapp. 280 sub 2, mapp. 280 sub 3, mapp. 280 sub 1, mapp. 381 sub 2, mapp. 381 sub 3, mapp. 381 sub 4, mapp. 381 sub 1, Fg 12 mapp. 1373, mapp. 1488, mapp. 215 sub 7, Fg 11 mapp. 105, Fg 12 mapp. 209, mapp. 215, mapp. 282, mapp. 283, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586, mapp. 625, oltre ad altri mappali in Robbio, San Martino Siccomario e Gropello Cairoli

Iscrizione

Atto	Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo
Pubblico Ufficiale	del 18/07/2013 al n. 4887 di rep. emesso dal Tribunale di Sondrio
Nota	del 10/02/2015 ai nn. 968/90
Capitale	40.073,72 € per totale 60.000,00 €
A favore di	BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA CON SEDE A Sondrio (SO) cf 00053810149
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX

Beni	In Comune Robbio, Fg 11 mapp. 201, mapp. 280 sub 1, mapp. 280 sub 2. Mapp. 280 sub 3, mapp. 381sub 1, mapp. 381 sub 2, mapp. 381 sub 4, Fg 12 mapp. 1373, mapp. 1488, mapp. 215 sub 7, Fg 11 mapp. 105, Fg 12 mapp. 209, mapp. 282, mapp. 283, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586, mapp. 625, oltre ad altri mappali in Robbio e San Martino Siccomario
Iscrizione	
Atto	Ipoteca giudiziale sentenza di condanna
Pubblico Ufficiale	del 22/03/2016 ai nn. 173/2016 di rep. emessa dal Tribunale di Verbania
Nota	del 28/04/2016 ai nn. 3220/428
Capitale	836.017,01 € per totale 1.003.056,19 €
A favore di	VENETO BANCA SpA con sede a Montebelluna (TV) cf 00208740266
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Robbio, Fg 11 mapp. 201, mapp. 280 sub 2, mapp. 280 sub 3, mapp. 381 sub 2, mapp. 381 sub 3, mapp. 381 sub 4, Fg 12 mapp. 1373m mapp. 1488, mapp. 215 sub 7, Fg 11 mapp. 105, Fg 12 mapp. 209, mapp. 282, mapp. 283, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586, mapp. 625
Iscrizione	
Atto	Ipoteca della riscossione-Ruolo e avviso di riscossione addebito esecutivo
Pubblico Ufficiale	del 17/03/2023 ai nn. 3700/7923 di rep. AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA
Nota	del 20/03/2023 ai nn. 2677/310
Capitale	491.969,63 € per totale 983.939,26 €
Ipoteca	57.276,28 €
A favore di	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (RM) cf 13756881002, domicilio viale Campari 37 Pavia
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Robbio, Fg 12 mapp. 1373
Trascrizione	
Atto	Verbale pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale	del 19/04/2024 al n. 3315 di rep. Tribunale di Pavia
Nota	del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592
A favore di	AURELIA SPV srl con sede a Roma (RM) cf 15502861006
Contro	DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni	In Comune Robbio, Fg 11 mapp. 201, mapp. 280 sub 2, mapp. 280 sub 3, mapp. 280 sub 1, mapp. 381 sub 2, mapp. 381 sub 3, mapp. 381 sub 4, mapp. 381 sub 1, Fg 12 mapp. 1373, mapp. 1488, mapp. 215 sub 7, Fg 11 mapp. 105, Fg 12 mapp. 209, mapp. 209, mapp. 283, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586, mapp. 625

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riportano gli estremi degli atti di rogito a tracciare il ventennale dei titoli di proprietà dei fabbricati e terreni pignorati.

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

Titolari dal 18/04/2013 al 11/03/2025

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX

Atto:	Atto di fusione di società per incorporazione del 18/04/2013 ai nn. 650/539 Giuseppe Maiatico notaio, trascritto il 03/05/2013 ai nn. 3563/2495
Provenienza:	XXXXXXXXXX srl con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	In CF Fg 11 mapp. 280 sub 2; mapp. 280 sub 3; mapp. 280 sub 1 area esclusiva di pertinenza;

mapp. 381 sub 2;
mapp. 381 sub 3;
mapp. 381 sub 4;
mapp. 381 sub 1 area esclusiva di pertinenza;
mapp. 201;
in CT Fg 11 mapp. 105 Bosco misto

Titolari dal 29/03/2004 al 18/04/2013

XXXXXXXXXX con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto: Atto di compravendita del 29/03/2004 ai nn. 90252/22527 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto a il 27/04/2004 ai nn. 4066/2495

Provenienza: XXXXXXXXXXXX nata il 27/02/1908 a Torino (TO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata il 06/06/1917 a Torimo (TO) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: In CF Fg 11
mapp. 280 sub 2;
mapp. 280 sub 3;
mapp. 280 sub 1, area esclusiva di pertinenza;
mapp. 381 sub 2;
mapp. 381 sub 3;
mapp. 381 sub 4;
mapp. 381 sub 1, area esclusiva di pertinenza;
mapp. 201;
in CT Fg 11 mapp. 105, Bosco misto

Beni in via Mortara civico 89-93

Titolari dal 28/12/2007 al 13/02/2025

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Atto di conferimento in società del 28/12/2007 ai nn. 61894/4137, Francesco Pene Vidari notaio, trascritto il 14/01/2008 ai nn. 425/306

Provenienza: XXXXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: In CF Fg 12
mapp. 215 sub 7, con area di pertinenza;
mapp. 1373, con area di pertinenza;
in CT Fg 12
mapp. 209, Seminativo irriguo;
mapp. 282, Seminativo irriguo;
mapp. 283, Seminativo irriguo.
Nell'atto sono compresi i beni al Fg in CF Fg 12 mapp. 1414 (ora 1488) con area esclusiva di pertinenza e in CT Fg 12 mapp. 586 e mapp. 585, beni posti in Strada Statale 596 e oggetto di pignoramento

Titolari dal 03/07/2002 al 28/12/2007

XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Atto di compravendita del 03/07/2002 al n. 83853 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto il 19/07/2002 ai nn. 6673/4960

Provenienza: XXXXXXXXXXXX nata il 25/07/1940 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato il 01/11/1960 a Mortara (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata il 28/03/1966 a Mortara (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: in CF Fg 12 mapp. 215 subalterni 4, 5 e 6 (ora mapp. 215 sub 7);
mapp. 541 (ora mapp. 1373)

Titolari dal 03/07/2002 al 28/12/2007

XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Atto di compravendita del 03/07/2002 al n. 83853 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto il 19/07/2002 ai nn. 6674/4961

Provenienza:	XXXXXXXXXX E C.S.N.C. con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	in CF Fg 12 mapp. 215 sub 4 (ora mapp. 215 sub 7)
Titolari dal 09/12/1980 al 28/12/2007	
XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Atto di costituzione società mediante conferimento del 09/12/1980 ai nn. 1189/398 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto il 06/01/1981 ai nn. 59/43
Provenienza:	XXXXXXXXXX nato il 12/11/1939 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	in CF Fg 12 mapp. 541 (ora mapp. 1373)
Titolari dal 17/06/2002 al 28/12/2007	
XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Atto di compravendita del 17/06/2002 al n. 83661 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto il 05/07/2002 ai nn. 6066/4560
Provenienza:	XXXXXXXXXX nato il 30/04/1963 a Novara cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	in CT mapp. 209
Titolari dal 17/06/2002 al 28/12/2007	
XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Atto di compravendita del 17/06/2002 al n. 83661 di rep., Paolo Sedino notaio, trascritto il 05/07/2002 ai nn. 6065/4559
Provenienza:	XXXXXXXXXX nato il 31/12/1923 a Robbio
Beni:	in CT mapp. 282 e mapp. 283

Strada Statale SS 596 snc:

Titolari dal 28/12/2007 al 13/02/2025

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Atto di conferimento in società del 28/12/2007 ai nn. 61894/4137, Francesco Pene Vidari notaio, trascritto il 14/01/2008 ai nn. 425/306
Provenienza:	XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	in CF Fg 12 mapp. 1488, D/7 in CT Fg 12 mapp. 381, Seminativo irriguo; mapp. 585, Seminativo irriguo; mapp. 586, Seminativo irriguo; mapp. 625, Seminativo irriguo. Nell'atto sono compresi i beni in CF Fg 12 mapp. 215 sub 7 con area esclusiva di pertinenza, mapp. 1373 con area esclusiva di pertinenza, in CT Fg 12 mapp. 209, mapp. 282 e mapp. 283, beni posti in via Mortara civico 93 e oggetto di pignoramento.

Titolari dal 16/10/2003 al 28/12/2007

XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Decreto di trasferimento immobili del 16/10/2003 al n. 1238, Tribunale di Vigevano, trascritto il 29/10/2003 ai nn. 11706/7492
Provenienza:	XXXXXXXXXX SpA con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX
Beni:	In CT Fg 12 mapp. 381, Seminativo irriguo; mapp. 585, Seminativo irriguo; mapp. 586, Seminativo irriguo.

Titolari dal 15/02/1997 al 28/12/2007

XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXX	
Atti:	Decreto di trasferimento immobili del 15/02/1997 al n. 217, Tribunale di Vigevano, trascritto il 14/03/1997 ai nn. 1847/1478
Provenienza:	XXXXXXXXXX nato il 28/03/1928
Beni:	In CF Fg 12 CF

mapp. 1414 ex mapp. 538

Titolari dal 02/04/1996 al 28/12/2007

XXXXXXXXXX con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Decreto di trasferimento immobili del 02/04/1996 al n. 418, Tribunale di Vigevano, trascritto il 26/04/1996 ai nn. 3445/2458

Provenienza: XXXXXXXXXXXX nato il 28/03/1928

Beni: In CF Fg 12 mapp. 1414 ex mapp. 539

Titolari dal 11/06/2010 al 13/02/2025

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Atto di compravendita del 11/06/2010 ai nn. 103721/29181 di rep. Paolo Sedino notaio, trascritto il 07/07/2010 ai nn. 6941/4374

Provenienza: XXXXXXXXXXXX nata il 01/10/1939 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata il 01/02/1945 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: In CT Fg 12 mapp. 625

Titolari dal 30/03/2002 al 11/06/2010

XXXXXXXXXX nata il 01/10/1939 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX nata il 01/02/1945 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Atti: Successione in morte di XXXXXXXXXXXX deceduto il 30/03/2002, registrata il 10/09/2002 al n. 65/606 di rep., trascritta il 16/04/2003 ai nn. 4707/3218 devoluta per legge. Trascrizione tacita di eredità del 14/04/2007 ai nn. 4836/2954 da parte degli eredi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

Provenienza: XXXXXXXXXXXX nato il 27/02/1907 a Robbio cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Beni: In CT Fg 12 mapp. 625

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipocatastale risulta la continuità storica degli atti.

8. PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Robbio si è svolto un accesso agli atti per verificare la corrispondenza tra quanto rilevato nei sopralluoghi e i titoli abilitativi edilizi rilasciati alla DEBITORE ESECUTATO e precedenti intestatari dei beni pignorati (allegato 6, stralcio titoli abilitativi edilizi).

1) PE n. 99/1972 del 29/07/1972 al n. 6584 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione di capannone ad uso officina".

2) Autorizzazione n. 192 n. 5667 di prot., domanda del 06/08/1973, rilasciata il 06/09/1973, notifica del 09/11/1973. Titolare XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Variante al capannone di cui alla licenza n. 99/6584 del 29/07/1972. Fg 12 mappali 215-206 sub b.

3) PE n. 115/1976 al n. 3031 di prot., rilasciata il 26/05/1976, notifica del 24/06/1976. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione recinzione". Fg 12 mappali 203-205-206/a.

4) PE n. 200/1977 del 14/10/1977 al n. 6153 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Sostituzione di attuali recinzioni in rete metallica e cancellata in ferro con muretto in blocchi di conglomerato cementizio e elementi prefabbricati decorati bianchi". Fg 12 mappali 203-205-206-662 [ora mapp. 1373 e parte mapp. 215 sub 7].

5) PE n. 202/1977 del 15/10/1977 al n. 6170 di prot., rilasciata il 25/11/1977 con n. 7178 di prot., notifica del 28/11/1977. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Tamponamento di testata di tettoia aperto a protezione addetti autolavaggio". Fg 12 mapp. 205 [ora mapp. 1373].

6) Scrittura privata del 26/07/1979 tra XXXXXXXXXXXX proprietario al Fg 12 mappali 203-205-206 e proprietario al Fg 12 mappali 201-202 i quali convengono di edificare in aderenza sul confine tra loro dividente in linea sud del mapp. 202 e in linea nord del mapp. 203.

7) Concessione Edilizia (d'ora in poi CE) n. 120/1979 del 15/06/1979 al n. 5022 di prot, rilasciata il 31/08/1979 al n. 6766, notifica del 01/09/1979. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "costruzione di palazzina uffici, magazzino pezzi di ricambio, tettoia aperta. Fg 12 mapp. 203-205-206.

8) Impegnativa contestuale alla Licenza Edilizia n. 120/1979 al n. 5022 di prot., Elio Roncaglione notaio, nn. 18564/4472 di prot. del 16/08/1979. Il titolare del titolo edilizio al n. 7) si impegna per

sé e per propri aventi causa a qualsiasi titolo a mantenere la destinazione a megazzino e palazzina uffici, come disposto negli artt. delle NTA del PRG vigente. Fg 12 mapp. 203 di 2387 m².

9) CE n. 13/1988 del 04/02/1988 al n. 1184 di prot., rilasciata il 20/06/1988 al n. 6644 di prot., notificata il 14/11/1990. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione di un locale adibito a esposizione autoveicoli in ampliamento al fabbricato esistente". Fg 12 mappali 203-205-206-662; ampliamento di circa 885 m² (magazzino e reparto officina), [ora mapp. 1373].

10) CE n. 7/1993 del 02/02/1993 al n. 734/155 di prot., rilasciata il 14/09/1993 al n. 7461, notifica del 17/09/1993. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Ampliamento capannoni industriali". Fg 12 mappali 203-205-206-662.

11) Atto d'obbligo unilaterale del 01/07/1993, Giuseppe De Rosa notaio al n. 13660 di rep., trascritto a Vigevano il 22/07/1993 ai nn. 5226/3831 con il quale la XXXXXXXXXXXX si obbliga a vincolare per sé e per i suoi aventi causa la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e da costruire sui mappali 203-206-662 al Fg 12.

12) CE n. 65/1995 del 12/05/1995 al n. 4862 di prot., rilasciata il 06/09/1995 al n. 8842 di prot., notifica del 08/09/1995. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Ampliamento uffici concessionaria Mercedes Benz". Fg 12 mappali 203-205-206-662.

13) Domanda per ottenimento del certificato di agibilità del 24/07/1997 al n. 7029 di prot. relativa alla CE n. 28/1997 e CE n. 7/1993 Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Ampliamento capannoni industriali – modifiche interne e costruzione locali accessori". Accatastamento del 28/07/1997 Fg 12 mapp. 541 (ora mapp. 1373). Collaudo strutture in c.a., Verbale del 27/10/1994, deposito presso Genio civile Pavia del 21/12/1994 al n. 11606.

14) CE n. 123/1997 del 08/10/1997 al n. 9164 di prot., rilasciata il 09/04/1998, notifica del 21/04/1998. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Variante alla CE n. 65/1995 del 06/09/1995 per l'ampliamento uffici al piano primo". Fg 12 mappali 203-205-206-662.

15) Dichiarazione di inizio attività (d'ora in poi DIA) n. 106/2000 del 01/09/2000 al n. 9574. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Capannone ad uso officina e deposito autoveicoli). Collaudo statico depositato presso Uff. Tecnico Robbio il 10/08/2003, denuncia opere in c.a. del 03/10/2003 ai nn. 82/8998. Fg 12 mapp. 205 [ora mapp. 215 sub 7].

16) DIA n. 107 del 02/08/2002 al n. 6663 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Recinzione muro di cinta". Fg 12 mappali 209-282-283.

17) CE n. 44/2003 del 17/04/2003 al n. 03799 di prot., rilasciata il 24/07/2003, notifica del 31/07/2003. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Ampliamento di tettoia (a sud) ricavando un'esposizione di auto usate e ampliamento tettoia esistente a nord". Fg 12 mappali 965-966 (ora mappali 1488-381-585-586).

18) DIA n. 30/2004 del 10/03/2004 al n. 2177 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione di nuovo capannone prefabbricato". Fg 12 mappali 205-215.

19) Permesso di Costruire (d'ora in poi PC) n. 86/2004 del 29/06/2004 al n. 6059 di prot., rilasciato il 03/08/2004, notifica del 05/08/2004. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Variante in corso d'opera della CE n. 44/2003". Fg 12 mappali 965-966.

20) PC n. 120/2005 del 07/11/2005 al n. 11131 di prot., rilasciato il 12/04/2006, notifica del 13/04/2006. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "costruzione di capannone con tettoia per collaudi". Fg 11 mappali 280 e parte 279 [ora mapp. 388].

21) DIA n. 8/2006 del 09/02/2006 al n. 1208 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione di officina di pronto intervento". Fg 12 mappali 203-205-206-2015-662-667 [ora mapp. 1373].

22) DIA n. 9/2006 del 09/02/2006 al n. 1209 di prot. Titolare: XXXXXXXXXXXX. Oggetto: "Costruzione di tettoia aperta per ricovero automezzi". Fg 12 mappali 203-205-206-2015-662-667.

23) DIA n. 69/2009 del 16/07/2009 al n. 6576. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Formazione recinzione divisoria tamponamento di divisione tettoie e varianti alla CE n. 44/2003 e PC n. 86/2004. Fg 12 mapp. 1414.

24) DIA n. 30/2010 del 12/03/2010 al n. 2507 di prot. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "nuovo accesso carraio temporaneo". Fg 12 mapp. 1488.

25) DIA n. 57/2010 del 17/05/2010 al n. 4643 di prot. Titolare: DEBITORE ESECUTATO. Oggetto: "Realizzazione sul confine di proprietà di tratto di recinzione A-B e vano caldaia". Fg 12 mappali 1373-215-209-282-283.

9. FONTI DI INFORMAZIONE

Agenzia del Territorio di: Pavia.

Conservatoria dei RR.II. di: Vigevano.

Archivio Notarile di Pavia.

Ufficio Tecnico di: Robbio.

Istituto Vendite Giudiziarie: IGV Vigevano-Voghera.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate: 1°-2° sem. /2024, Robbio.

Il Borsino Immobiliare: ricerca su Robbio.

Informazioni presso agenzie immobiliari del territorio.

10. CRITERI DI STIMA

Sintetico comparativo con valutazione a corpo. Parametro di riferimento è il valore al m² di superficie commerciale riportato dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1°-2° sem. 2024).

Nel Comune di Robbio, per capannoni di tipo industriale normale stato d'uso e manutenzione si hanno valori tra 245,00 €/m² e 325,00 €/m²; per fabbricati residenziali con tipologia villino in normale stato d'uso tra 750,00 €/m² e 850,00 €/m².

Considerate le condizioni degli immobili oggetto di stima, l'attuale momento congiunturale e gli effettivi dati di vendita registrati per immobili simili nell'ambito delle procedure esecutive, tali valori vengono opportunamente corretti.

La metodologia di calcolo delle superfici commerciali fa riferimento alle seguenti norme e convenzioni: Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborato dall'UNITER ente federato UNI; DPR 138/98, allegato C, Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo; ISO 9836 Norme prestazionali in edilizia – Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e volume, pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale.

Si precisa inoltre che, poiché tali superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, **la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.**

11. FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la dislocazione della massa immobiliare pignorata in tre aree distinte comprese nel Comune di Robbio, si ritiene opportuno, per il perseguimento della maggior fruttuosità ed appetibilità dei beni pignorati, procedere alla formazione di più lotti tenendo conto dei seguenti criteri.

Criterio di indipendenza e autonomia: possibilità di formare lotti indipendenti e autonomi in grado di collocarsi nel mercato immobiliare della zona.

Omogeneità (catastale e d'uso effettivo) dei beni pignorati all'interno di ciascun lotto: possibilità di formare lotti composti da fabbricati omogenei per categoria catastale considerando pure che i terreni (agricoli) ad essi contigui sono di fatto complementari alle attività commerciali e industriali prevalenti nel lotto.

Ubicazione dei beni nell'abitato: dislocazione della massa immobiliare pignorata in tre aree distinte comprese nel Comune di Robbio tutte con accesso diretto dalla SS 596, arteria primaria di circonvallazione sud-ovest.

Contiguità catastale dei beni pignorati: contiguità catastale delle unità immobiliari (fabbricati e terreni) comprese nelle tre aree con continuità funzionale delle parti (fabbricati-aree deposito).

Formazione dei lotti per aggregazione di beni omogenei per stato di possesso: nel caso specifico tale principio non può essere salvaguardato in quanto due beni pignorati ubicati in due aree distinte sono compresi in un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva (fabbricato commerciale e

terreno adibito a piazzale). L'eccezione, che incide con decurtazione percentuale maggiore sul valore del lotto nel quale è compreso il fabbricato, viene mantenuta considerando che la formazione di un lotto composto dai soli beni compresi nel titolo opponibile sarebbe maggiormente gravosa per i costi necessari per renderlo fisicamente autonomo.

Il deprezzamento economico dovuto alla presenza di conduttori muniti di titolo opponibile alla procedura è stato applicato in percentuale tenendo conto dell'importo del canone annuo concordato tra le parti e al periodo residuo della durata del contratto stesso².

Stato di conservazione e manutenzione: si fa riferimento, in generale, ai tre livelli OMI (*ottimo, normale, scadente*) e, più specificatamente, alle definizioni di *normale, mediocre* e *scadente* in funzione del numero di elementi *scadenti* propri dell'unità immobiliare³ o del fabbricato (pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento e altri elementi comuni quali accessi, ascensori e scale, facciate, coperture e parti comuni). Lo stato di conservazione e manutenzione *pessimo* fa riferimento oltre che alle condizioni generali del contesto in cui è compresa l'unità immobiliare o parte di essa.

Si evidenzia, inoltre, che le unità immobiliari composte da fabbricati e rispettive pertinenze, nel caso specifico, non derivando da interventi edilizi unitari non hanno livelli omogenei di conservazione e manutenzione.

Composizione dei lotti

LOTTO 1 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, località Cascina San Sebastiano, compendio immobiliare formato da due terreni contigui in CT Fg 11 per complessivi 7.176,00 m² catastali sul primo dei quali (mapp. 388 CT Fg 11, Ente Urbano) insistono al piano terra un'autorimessa con cantina collegata e locali d'abitazione al piano primo accessibili da scala esterna, un capannone prefabbricato con tettoia ancora da ultimare adiacente all'abitazione e una cabina elettrica Enel, sul secondo terreno (mapp. 381 CT Fg 11, Ente Urbano) un locale deposito con tettoia collegato ad altro deposito e fabbricato di origine rurale con piani terra e primo adibiti anch'essi a deposito, superficie commerciale complessiva dei fabbricati di 745 m² circa e superficie libera ineditata di 6.243 m² circa, accesso ai beni descritti da strada di proprietà (mapp. 105 CT Fg 11) con origine dalla SS 596 dei Cairoli.

LOTTO 2 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da un capannone prefabbricato (mapp. 215 sub 7 CF Fg 12) a due piani ad uso deposito con fabbricato in corpo staccato adibito a locali accessori al piano terra e uffici al piano primo, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 3.769 m² circa, altro capannone prefabbricato (mapp. 1373 CF Fg 12) affiancato al primo e su unico piano adibito a esposizione e riparazione autoveicoli composto da più reparti in successione con porzione adibita a uffici su due piani, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 4.383 m², tre terreni (mapp. 209, mapp. 282, mapp. 283 CT Fg 12) per 7.818 m² di superficie catastale adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari contigui ai cortili esclusivi interposti ai due capannoni, accesso agli immobili descritti dai civici 89 e 93 sulla SS 596 dei Cairoli.

LOTTO 3 – (proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da una tettoia prefabbricata (mapp. 1488 CF Fg 12) aperta su due lati per ricovero autoveicoli e materiali vari, altra tettoia minore in corpo staccato per superficie commerciale complessiva di 650 m² circa oltre al cortile di pertinenza contiguo ad un appezzamento composto da quattro terreni (mapp. 625, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586 CT Fg 12) adibito a piazzale per deposito autoveicoli in disuso e materiali vari per superficie complessiva catastale di 7.213 m², accesso ai beni descritti dalla SS 596 dei Cairoli.

² Con riferimento alla letteratura del settore (Manuale operativo del valutatore immobiliare, G. Castello, ed. Legislazione Tecnica, pagg. 283 e segg.) la percentuale di incidenza varia dal 10% al 25% del valore dell'immobile.

³ Art. 21 L. 27/07/1978, n. 392.

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

(proprietà 1/1) In Comune di Robbio, località Cascina San Sebastiano, compendio immobiliare formato da due terreni contigui in CT Fg 11 per complessivi 7.176,00 m² catastali sul primo dei quali (mapp. 388 CT Fg 11, Ente Urbano) insistono al piano terra un'autorimessa con cantina collegata e locali d'abitazione al piano primo accessibili da scala esterna, un capannone prefabbricato con tettoia ancora da ultimare adiacente all'abitazione e una cabina elettrica Enel, sul secondo terreno (mapp. 381 CT Fg 11, Ente Urbano) un locale deposito con tettoia collegato ad altro deposito e fabbricato di origine rurale con piani terra e primo adibiti anch'essi a deposito, superficie commerciale complessiva dei fabbricati di 745 m² circa e superficie libera ineditata di 6.243 m² circa, accesso ai beni descritti da strada di proprietà (mapp. 105 CT Fg 11) con origine dalla SS 596 dei Cairoli.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni compresi nell'atto di pignoramento del 19/04/2024 n. 3315 di rep. e nella nota di trascrizione del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592 n. 27 di presentazione, entrambi compresi nel fascicolo PCT e costituenti il Lotto (riprende la numerazione progressiva (n.p.) dell'elenco beni pignorati al cap. 1 Analisi del compendio immobiliare pignorato).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

In CF

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m ²	Rendita €
1	11	280	2	C/6	Autorimessa	T	2	42	42	93,27
2	11	280	3	A/7	Abitazione	T-1	1	5,5 vani	171	326,66
3	11	280	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-
4	11	381	2	C/2	Deposito	T	1	70	-	65,07
5	11	381	3	C/2	Deposito	T	1	83	-	77,16
6	11	381	4	C/2	Deposito	T-1	1	-	186	147,81
7	11	381	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-
8	11	201	-	D/1	Opificio	T	-	-	-	247,90
In CT										
9	11	105	-	-	Bosco misto	-	-	-	732	RD 1,32 RA 0,23

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Si riportano i beni intestati alla società DEBITORE ESECUTATO che costituiscono il Lotto aggregati per mappali contigui in località Cascina San Sebastiano (visura storica per immobile del 03/10/2024, ultima visura per soggetto del 12/03/2025 in allegato 3).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in località Cascina San Sebastiano snc

In CF

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m ²	Rendita €
1	11	280	2	C/6	Autorimessa	T	2	42	42	93,27
2	11	280	3	A/7	Abitazione	T-1	1	5,5 vani	171	326,66
3	11	280	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-
Beni da 1 a 3 correlati in CT Fg 11 mapp. 388										
4	11	381	2	C/2	Deposito	T	1	70	92	65,07
5	11	381	3	C/2	Deposito	T	1	83	96	77,16
6	11	381	4	C/2	Deposito	T-1	1	159	186	147,81

7	11	381	1	EC	bcnc	T	-	-	-	-
Beni da 4 a 7 correlati in CT Fg 11 mapp. 381										
8	11	201	-	D/1	Opificio	T	-	-	-	247,90
In CT										
9	11	105	-	-	Bosco misto	-	1	-	732	RD 1,32 RA 0,23

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale (allegato 3)

n. 1 **mapp. 280 sub 2** in CF al Fg 11 autorimessa, cat. C/6, p.T

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.1/1999);
- dal 07/07/2009, variazione nel classamento n. PV0186584 di prot. in atti dal 07/07/1999 (n. 44143.1/2009);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 17/06/1999 n. Z02085 di prot.

n. 2 **mapp. 280 sub 3** in CF al Fg 11 villino, cat. A/7, p. T-1

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.1/1999);
- dal 07/07/2009, variazione nel classamento n. PV0186585 di prot. in atti dal 07/07/1999 (n. 44144.1/2009);
- dal 19/07/2016, variazione n. PV0099048 di prot. in atti dal 19/07/2019 prot. NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 49583.1/2016), dati di superficie relativi alla planimetria del 17/06/1999 n. Z02085 di prot.; correzione su dati metrici del prot. di presentazione planimetrica n. Z02085/1999.

n. 3 **mapp. 280 sub 1** in CT Fg 11, cortile di pertinenza Ente Comune

- Dal 17/06/1999 al 07/07/2009, costituzione in atti dal 17/06/1999 (n. Z02085.2/1999);
- dal 07/02/2003 al 03/03/2011, variazione toponomastica del 07/02/2003 n. 31738 in atti dal 07/02/2003 (n. 2536.1/2003);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Robbio del 03/03/2011 n. PV0108703 in atti dal 03/03/2011 (n. 70302.1/2011).

I beni n. 1, n. 2 e n. 3 derivano dal mapp. 84 in CT Fg 11, seminativo irriguo di 4.091 m² (impianto meccanografico del 18/10/1978).

Con frazionamento del 07/07/1978 in atti dal 18/11/1994 APP. PROV. (n. 818.1/1978) parte del mapp. 84 ha originato il mapp. 201 in CF Fg 11 (cabina Enel) di 13 m².

Con frazionamento del 04/06/1999 in atti dal 04/06/1999 (n. 149.1/1999) il mapp. 84 in CT Fg 11 di 4.078 m² viene soppresso originando il mapp. 280 Ente Urbano (EU) di 674 m² a sua volta soppresso con variazione del 14/05/2008 n. PV0131767 di prot., e il mapp. 279 in CT Fg 11, seminativo irriguo di 3.404 m², anch'esso soppresso con variazione del 14/05/2008 originando il mapp. 388 Ente Urbano (EU) in CT Fg 11. Detti beni insistono in CT Fg 11 sul mapp. 388 Ente Urbano (EU) di 4.078 m².

Si evidenzia che la costruzione del capannone prefabbricato adiacente all'abitazione (2005/2006), inserito in CT (estratto mappa) ma non in CF, ha interessato la superficie del mapp. 280 sub 1 compromettendone la consistenza che dovrà essere meglio individuata con l'inserimento in CF del capannone prefabbricato adiacente all'abitazione.

n. 4 **mapp. 381 sub 2** in CF al Fg 12, deposito, cat. C/2, p.T

- Dal 05/03/2004, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);
- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune n. PV0108711 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70310.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 05/03/2004 n. PV0038916 di prot.

n. 5 **mapp. 381 sub 3** in CF al Fg 12, deposito, cat. C/2, p. T

- Dal 05/03/2004 al 05/03/2005, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);
- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune n. PV0108714 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70313.1/2011);
- dal 09/11/2015, inserimento dati di superficie relativi alla planimetria del 05/03/2004 n. PV0038916 di prot.

n. 6 **mapp. 381 sub 4** in CF al Fg 12, deposito cat. C/2, p. T-1

- Dal 05/03/2004 al 05/03/2005, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2004 (n. 1301.1/2004);
- dal 05/03/2005, variazione nel classamento del 05/03/2005 n. PV0033734 di prot. in atti dal 05/03/2005 (n. 3801.1/2005);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune du Robbio n. PV0108717 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70316.1/2011).

n. 7 **mapp. 381 sub 1** in CT al Fg 12, cortile di pertinenza, Ente Comune

- Dal 05/03/2004, costituzione del 05/03/2004 n. PV0038916 in atti dal 05/03/2011 (n. 1301.1/2004);
- dal 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune du Robbio n. PV0108720 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70319.1/2011);

I beni 4, 5, 6 e 7 derivano dal mapp. 86 (fabbricato rurale) in CT Fg 11 di 3.098 m², impianto meccanografico del 18/10/1976.

Con tipo mappale del 26/02/2004 n. PV0012248 di prot. in atti dal 26/02/2004 (n. 12248.1/2004) il mapp. 86 è stato soppresso originando il mapp. 381 Ente Urbano in CT Fg 11 di 3.098 m² sul quale insistono i beni da 4 a 7.

n. 8 **mapp. 201** in CF al Fg 11, cabina Enel, cat. D/1, p. T

- Dal 11/07/1991 al 14/02/2000, costituzione in atti dal 11/07/1991;
- dal 14/02/2000 al 20/11/2001, variazione per attribuzione rendita del 14/02/2000 n. PV15526 di prot. in atti dal 14/02/2000 (n. 531.1/2000);
- dal 20/11/2001, variazione nel classamento del 20/11/2001 n. 283167 di prot. in atti dal 20/11/2001 (n. 8860.1/2001).

L'unità immobiliare corrisponde in CT al Fg 11 mapp. 201 di 13 m² (area di enti urbani e promiscui) originata con frazionamento del mapp. 84 al Fg 11 in CT del 07/07/1978 in atti dal 18/11/1994 (n. 818.1/1978).

n. 9 **mapp. 105** in CT al Fg 11, bosco misto

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Bosco misto di classe 1, superficie 732 m², RD 1,32 € RA 0,23 €;

Coerenze del Lotto

(rif. estratto mappa in allegato 3, sopralluoghi e allegato 7 Lotto 1)

Nord: Fg 12;

Est: Fg 11, mapp. 382, mapp. 383, mapp. 385 e mapp. 192 di altre proprietà;

Sud: Fg 11, mapp. 106;

Ovest: Fg 11, mapp. 83, mapp. 82 e mapp. 81 di altre proprietà.

Stato di possesso

Libero.

Convenzioni urbanistiche e servitù

Il mapp. 105 in CT Fg 11 di qualità Bosco misto è strada sterrata campestre detta strada Cascina San Sebastiano sulla quale avviene il transito e passaggio di terzi per accedere ai terreni di loro proprietà posti oltre il mapp. 105.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Robbio in data 05/11/2024 (allegato 6)

Nel PGT vigente i beni sono compresi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (artt. da 25 a 31), PR_03. Ambito di trasformazione terziario DP_01.

OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni in CF Fg 11 mapp. 280 sub 2, mapp. 280 sub 3 e mapp. 280 sub 1 insistono in CT Fg 11 sul mapp. 388 Ente Urbano (EU) di 4.078 m².

I beni in CF Fg 11 mapp. 381 sub 1, mapp. 381 sub 2, mapp. 381 sub 3 e mapp. 381 sub 4 insistono in CT Fg 11 sul mapp. 381 Ente Urbano (EU) di 3.098 m².

Si osserva che il capannone prefabbricato con tettoia edificato in adiacenza alla villetta di due piani (mapp. 280 sub 3 e sub 2) risulta in CT (estratto mappa) ma non è accatastato in CF (allegati 7 Lotto 1, 3 e 6).

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto

Con riferimento all'allegato 7 Lotto 1, i beni sono accessibili da stradina con origine dalla SS 596 compresa nel compendio (in CT Fg 11 mapp. 105, qualità Bosco misto) la quale permette l'accesso, mediante tre cancelli carrai, ai fabbricati insistenti sui mappali 388 e 381 Enti Urbani (EU) in CT al Fg 11 di complessivi 7.176 m². Ritagliata nel più ampio mapp. 388, è parte del compendio una cabina Enel (mapp. 201 in CF Fg 11) di superficie 13 m² posta al confine ovest. Il mapp. 388 in CT di forma comprende un'abitazione su due piani con adiacente capannone industriale con tettoia; il terreno libero incolto è recintato lungo i confini e indiviso dal contiguo mapp. 381, quest'ultimo di forma irregolare sul quale sono presenti due locali deposito con tettoia e altro edificio di origine agricola con piano terra e fienile al piano superiore con tettoia, l'area libera è incolta e recintata lungo i confini.

Composizione e distribuzione interna dei beni

mapp. 280 sub 2 autorimessa, piano terra

Autorimessa

- Locale unico, accesso secondario dal cortile sud e principale – compromesso – dalla vicinanza (130 cm) del tamponamento del capannone prefabbricato lungo l'intera parete est del fabbricato residenziale, esposizione sud;

mapp. 280 sub 3 cantina piano terra e abitazione al piano primo

Cantina

- Locale unico di pertinenza all'abitazione (mapp. 280 sub 3), accesso dall'autorimessa mediante porta interna, esposizione nord-ovest.

Abitazione

- Corridoio con accesso dalla scala esterna, accesso a tutti i locali del piano primo;
- tre camere con accesso dal corridoio, esposizione nord e sud;
- soggiorno-pranzo e cucina, accesso dal corridoio, esposizione sud.

Il fabbricato residenziale è stato accatastato nel 1999, per tipologia costruttiva e materiali di finitura, risale agli anni Sessanta del secolo scorso. I locali sono disabitati da tempo e lo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) è pessimo.

Capannone prefabbricato non inserito in CF adiacente all'abitazione (mapp. 280 subalterni 2 e 3)

- Locale unico a pianta rettangolare a doppia altezza tamponato su due lati con tettoia a nord, da ultimare, esposizione nord-sud-est.

Si evidenzia l'assenza di denuncia-costituzione in CF del fabbricato, sebbene inserito in CT Fg 11 (estratto di mappa CT).

La struttura del fabbricato è stata realizzata nel 2005/2006, mancano gli interventi di completamento e finitura e gli impianti.

Tali beni insistono sul mapp. 388 Ente Urbano di 4.078 m² in CT Fg 11.

mapp. 381 sub 2 deposito piano terra

- Locale unico a doppia altezza collegato con porta al sub 3 contiguo, accesso dal cortile, esposizione sud-ovest;
- tettoia in aderenza al locale ma priva di collegamento, accesso dal cortile, esposizione est.

Il fabbricato, per materiali e sistema costruttivo risale probabilmente agli anni Settanta del secolo scorso. I locali sono in disuso da tempo e lo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) è pessimo.

mapp. 381 sub 3 deposito piano terra

- Locale unico a doppia altezza con tettoia e collegamento con il sub 2, accesso dal cortile, esposizione sud.

Il fabbricato, per materiali e sistema costruttivo risale probabilmente agli anni Settanta del secolo scorso. I locali sono in disuso da tempo e lo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) è pessimo.

mapp. 381 sub 4 deposito piano terra e primo (ex stalla e fienile) con portico

- Locale ex stalla di forma rettangolare al piano terra, accesso dal portico antistante a doppia altezza e sulle due teste, esposizione nord-est-sud-ovest;

- ex fienile al piano primo senza scala, esposizione est.

Il fabbricato, per tipologia, materiali e sistema costruttivo risale probabilmente ai primi anni del secolo scorso. I locali sono in disuso da tempo e lo stato di manutenzione generale (interno ed esterno) è pessimo.

Tali beni insistono sul mapp. 381 Ente Urbano (EU) di 3.098 m² in CT Fg 11.

**Caratteristiche strutturali e condizioni del fabbricato residenziale su due piani
mapp. 280 subalterni 2 (C/6) e 3 (A/7) in CF Fg 11**

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	probabili in cls continue	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio pieno o forato portante	pessime
Solai:	laterocemento	scadenti
Tamponamenti:	muratura in laterizio pieno o forato	pessime
Copertura:	a falde, struttura non verificabile, manto in laterizio, gronde in getto, lattoneria in lamiera acciaio preverniciata	pessime
Tavolati:	forati di laterizio	scadenti
Scala esterna:	per accesso all'abitazione al piano primo, struttura in c.a con rivestimento in elementi di graniglia (pedata ealzata), parapetto in elementin di acciaio verniciato, copertura con manto presumibilmente in vetroresina (non verificabile)	pessime
Facciate:	intonaco al civile tinteggiato	
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	piano terra h=250 cm, piano primo 300 cm.	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati	pessime
Tavolati:	laterizio forato intonacato e tinteggiato	scadenti
Pavimentazione:	al piano primo piastrelle di cemento-graniglia, ceramica nel bagno; massetto in cls al piano terra	pessime
Rivestimenti:	al piano primo ceramica nel bagno e cucina	pessime
Serramenti interni:	al piano primo porte interne legno e vetro semplice	pessime
Porta accesso:	al piano primo portoncino di accesso in legno; porta accesso autorimessa in acciaio verniciato (apertura compromessa dalla vicinanza del prefabbricato), altro accesso portoncino a due battenti in acciaio e vetro	pessime
Serramenti esterni:	serramento in acciaio e vetro	pessime
Oscuramenti:	tapparelle	pessime
Sanitari:	al piano primo lavabo, bidet, vaso e vasca; lavabo, vaso e doccia al piano terra	pessime
Impianto idrosanitario:	al piano primo in traccia; a vista al piano terra (non funzionante)	-
Impianto elettrico:	al piano primo in traccia; a vista al piano terra (non funzionante)	-

Impianto di riscaldamento:	al piano primo assente; idem piano terra	-
Caratteristiche strutturali e condizioni del capannone prefabbricato adiacente all'abitazione (non in CF)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Altezza locali:	hm 550 cm circa	-
Fondazioni:	plinti isolati	-
Struttura verticale:	pilastrini prefabbricati	normali
Struttura orizzontale:	capriate prefabbricate in precompress, idem travi di banchina	normali
Copertura:	tegoli prefabbricati, manto in fibrocemento in lastre, pannelli di coronamento di contenimento copertura	normali
Pavimentazione:	assente, terra battuta e ghiaia	-
Serramenti:	u-glass parte fissi e parti mobili	scadenti
Serramento per l'accesso:	assente	-
Impianti	Assenti	-
Caratteristiche strutturali e condizioni cabina Enel mapp. 201 (D/1) in CF Fg 11		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Struttura verticale:	muratura piena in laterizio intonacata	-
Copertura:	piana in cls e guaina o catrame superiore	-
Porta accesso:	in lamiera di acciaio verniciata	-
Non visitata		
Caratteristiche strutturali e condizioni dei fabbricati adibiti a deposito mapp. 381 subalterni 2 (C/2), 3 (C/2) e 4 (C/2) in CF Fg 11		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	sub 2 e sub 3, plinti in c.a. (pilastrini) continue in cls sottomuratura di tamponamento; sub 4, dirette in muratura di laterizio pieno	pessime
Strutture verticali:	sub 2 e sub 3 pilastrini in c.a. in opera porzioni in setti in c.a.; sub 4, muratura di laterizio pieno	pessime
Tamponamenti:	sub 2 e sub 3 muratura in blocchi di cls; sub 4, muratura di laterizio pieno	pessime
Solai:	sub 4, voltini e putrelle copertura piano terra	pessime
Copertura:	sub 3 e sub 2, a falde, struttura con capriatelle in cap con tiranti in acciaio, arcarecci e manto in lastre di eternit, lattoneria in lamiera zincata; si specifica che il sub 2 comprende una porzione in mattoni pieni con copertura in legno e manto in coppi in aderenza alla porzione sopra descritta	pessime
Facciate:	sub 3 e sub 2, blocchi in cls non intonacati; sub 4, pilastrini laterizio a vista, porzioni in intonaco al piano terra	pessime

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 17/06/1999 n. Z02085 di prot. relativamente al mapp. 280 subalterni 2 e 3, dall'elaborato planimetrico e dalle schede catastali del 05/03/2004 n. PV0038916 di prot. relativamente al mapp. 381 subalterni 2, 3 e 4; dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio e dai sopralluoghi svolti (allegati 7 Lotto 1, 3 e 6).

Conformità catastale

mapp. 280 sub 2 (C/6) autorimessa al piano terra

- Risulta una sola porta interna di collegamento con la cantina contigua (sub 3), anziché due riportate nella scheda catastale;
- apertura di finestra esistente lato sud, non rinvenibile nella scheda catastale.

Stato di fatto non conforme alla scheda catastale.

mapp. 280 sub 3 (A/7) cantina al piano terra e abitazione piano primo

Cantina

- Risulta una sola porta interna di collegamento con l'autorimessa contigua (sub 2), anziché due riportate nella scheda catastale;
- aperture di finestre esistenti lati nord e ovest, non rinvenibili nella scheda catastale;
- si segnala che nel locale cantina al piano terra è stato realizzato un vano dotato di sanitari che non compare nella scheda catastale.

Stato di fatto non conforme alla scheda catastale.

Abitazione

Stato di fatto conforme alla scheda catastale.

Capannone prefabbricato non inserito in CF

Si evidenzia che il capannone adiacente all'abitazione e inserito in CT Fg 11 (estratto mappa) non risulta accatastato in CF Fg 11 (costituzione).

mapp. 201 (D/1) cabina Enel

Stato di fatto rilevato conforme alla scheda catastale.

mapp. 105 (in CT) bosco misto (di fatto strada campestre)

Stato di fatto rilevato non conforme alla qualità dichiarata in CT.

mapp. 381 sub 2 (C/2) deposito

Stato di fatto rilevato conforme alla scheda catastale.

mapp. 381 sub 3 (C/2) deposito

Stato di fatto rilevato conforme alla scheda catastale.

mapp. 381 sub 4 (C/2) deposito

Stato di fatto rilevato conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica

mapp. 280 sub 2 (C/6) autorimessa e **mapp. 280 sub 3 (A/7)** abitazione

Dalla ricerca svolta presso il SUE del Comune di Robbio, del fabbricato residenziale non è stato rinvenuto né il titolo abilitativo edilizio originario né eventuali successivi.

Si evidenzia che del capannone edificato nel 2005/2006⁴ in adiacenza all'abitazione per tutto il versante est, è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in ampliamento al fabbricato residenziale, con formazione di ripostiglio e bagno nell'intercapedine lasciata tra i due fabbricati (abitazione-capannone) non ancora realizzati. Stato di fatto rilevato non conforme al titolo abilitativo rilasciato.

Si segnala la presenza di un piccolo fabbricato ad un piano in muratura di un solo locale (probabilmente per ricovero attrezzi) di origine non recente non riportato né in CT (estratto di mappa) né in CF; il fabbricato, di cui non è stato rinvenuto il titolo abilitativo edilizio originario, insiste sul mapp. 388 EU (Ente Urbano) in CT Fg11.

mapp. 201 (D/1) cabina Enel

Dalla ricerca svolta presso il SUE del Comune di Robbio non è stato rinvenuto né il titolo abilitativo edilizio originario.

mapp. 105 (in CT) bosco misto

Qualità bosco misto, di fatto tratto di strada sterrata campestre di proprietà detta strada Cascina San Sebastiano.

mapp. 381 sub 2 (C/2) deposito

Dalla ricerca svolta presso il SUE del Comune di Robbio non è stato rinvenuto né il titolo abilitativo edilizio originario né eventuali successivi.

mapp. 381 sub 3 (C/2) deposito

⁴ Permesso di Costruire (PC) n. 120/2005 del 07/11/2005 al n. 11131 di prot., rilasciato il 12/04/2006, notifica del 13/04/2006. Titolare: CANELLA RENATO SpA. Oggetto: "costruzione di capannone con tettoia per collaudi". Fg 11 mappali 280 e parte 279 in CT Fg 11 [ora mapp. 388 CT Fg 11].

Dalla ricerca svolta presso il SUE del Comune di Robbio non è stato rinvenuto né il titolo abilitativo edilizio originario né eventuali successivi.

mapp. 381 sub 4 (C/2) deposito

Dalla ricerca svolta presso il SUE del Comune di Robbio non è stato rinvenuto né il titolo abilitativo edilizio originario né eventuali successivi.

Si evidenzia che i depositi mapp. 381 sub 2 e sub 4 sono collegati da un fabbricato di un solo piano aperto su un lato cortile; tale collegamento non compare nell'estratto di mappa in CT e non è identificato in CF; nessun titolo abilitativo edilizio è stato rinvenuto.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

mapp. 280 sub 2 (C/6) autorimessa e mapp. 280 sub 3 (A/7) abitazione

Possibile regolarizzazione mediante sanatoria opere interne (bagno al piano terra della cantina) e aperture di finestre sia nell'autorimessa sia nella cantina, aggiornamento planimetria catastale.

Istanza (SCIA) per completamento degli accessori al piano terra tra il capannone e l'abitazione previsti nel titolo originario (allegato 6); inserimento in CF del capannone prefabbricato e formazione scheda catastale.

Per il fabbricato di collegamento tra i sub 2 e sub 4 mapp. 381 non si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: procedura di demolizione.

Piccolo fabbricato in muratura ad un piano ed unico locale insistente sul mapp. 388 Ente Urbano (EU) in CT Fg11: procedura di demolizione.

Oneri e spese di regolarizzazione

Oneri per spese di procedura in sanatoria, sanzione e aggiornamento scheda catastale, costituzione in CF capannone adiacente all'abitazione, procedura di demolizione fabbricato tra sub 2 e sub 4 mapp. 381 e piccolo fabbricato ad un piano, spese per demolizione: forfettariamente 18.000,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte. Tenuto conto che tutti i fabbricati sono disabitati e non mantenuti, risulterebbero spese per imposte sui fabbricati.

Presenza di amianto

Lastre in eternit a copertura dei depositi mapp. 381 (porzione) sub 2 e sub 3 per complessivi 375 m² circa. Si stimano⁵ 14.200,00 €.

Sgombero dei locali

Come rilevato nei sopralluoghi, nei locali visitati sono presenti mobili, materassi e altri materiali per uso domestico in quantità minima rimasti a seguito di locazione. Si stimano 2.500,00 €.

Sul sedime mapp. 381 CT Fg 11 si segnala la presenza di un semirimorchio con cisterna (probabilmente vuota) e altro relitto di rimorchio in disuso. Si stimano⁶ 7.200,00 €.

Altre informazioni

Si evidenzia che i materiali rinvenuti sui mapp. 388 e 381 in CT Fg 11 ed in parte descritti corrispondono a quanto rilevato a vista sul suolo durante i sopralluoghi nelle date indicate (Cap. 2 Sopralluoghi). Non è esclusa la presenza di materiali interrati, e dunque non visibili, nelle aree inedificate del Lotto.

⁵ Constatato lo stato di manutenzione pessimo, la stima è compiuta per opere di rimozione completa del manto di copertura in lastre di eternit, compresa movimentazione, carico, trasporto, scarico e smaltimento alle pp.dd., piano di lavoro, onei sicurezza e comunicazioni necessarie, escluso nuovo manto, riferimento prezzi in Prezzario regionale Regione Lombardia ll.pp., 01/2025, voce LOM251.1C.01.800.0010, voce LOM251.1C.01.800.0020, voce LOM251.1C.01.800.0040, voce LOM251.1C.27.100.0010.a

⁶ La stima è ottenuta considerando 18t il peso dei relitti e 400,00 €/t il loro smaltimento.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Stima sintetica comparativa

L'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 1°-2° sem. 2024), indica per attività produttive in fabbricati con tipologia a capannone in condizioni normali valori tra 245,00 €/m² e 325,00 €/m²; per fabbricati residenziali con tipologia villino in normale stato d'uso tra 750,00 €/m² e 850,00 €/m².

Superfici commerciali del Lotto (rif. allegato 7 Lotto 1)

Fabbricati insistenti sul mapp. 388 Ente Urbano (EU) in CT

Locali	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
mapp. 280 sub 2 in CF Fg 11 cat. C/6			
Autorimessa collegata alla cantina piano terra	46,50	0,40	18,60
Cantina dell'abitazione piano terra (A/7)	70,30	0,40	28,12
mapp. 280 sub 3 in CF Fg 11 cat. A/7			
Abitazione piano primo (scala esterna)	115,50	1	115,50
Capannone adiacente all'abitazione non in CF			
Capannone (da ultimare)	330,00	1	330,00
mapp. 201 in CF Fg 11 cat. D/1			
Cabina Enel	13,00	1	13,00
mapp. 105 in CT Bosco misto			
Strada campestre	732,00	-	-
Superficie commerciale (esclusa strada)			505,22
Superficie coperta (piani terra)	459,80		
Superficie libera inedificata	3.618,20		

Fabbricati insistenti sul mapp. 381 Ente Urbano (EU) in CT

Locali	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
mapp. 381 sub 4 in CF Fg 11 cat. C/2			
Ex stalla piano terra	150,00	0,40	60,00
Portico antistante alla stalla piano terra	90,00	0,30	27,00
Ex fienile aperto sul portico piano primo	150,00	0,40	60,00
mapp. 381 sub 3 in CF Fg 11 cat. C/2			
Locale aperto su un lato piano terra	104,00	0,40	41,60
mapp. 381 sub 2 in CF Fg 11 cat. C/2			
Locale collegato al sub 3 e tettoia piano terra	129,00	0,40	51,60
Superficie commerciale			240,20
Superficie coperta (piani terra)	473,00		
Superficie libera inedificata	2.625,00		

Superfici complessive del Lotto

Superficie m²

Superficie catastale Ente Urbano (EU) in CT Fg11 mapp. 388	4.078,00
Superficie catastale Ente Urbano (EU) in CT Fg11 mapp. 381	3.098,00
Superficie catastale complessiva del Lotto in CT	7.176,00
Superficie coperta da fabbricati	932,80
Superficie libera inedificata	6.243,20
Superficie commerciale complessiva	745,42

Come evidenziato nella documentazione fotografica in allegato 7 Lotto 1, le condizioni generali delle strutture e finiture degli immobili sono in stato pessimo soprattutto nella porzione del Lotto identificata con il mapp. 381 CT Fg 11, sul quale insistono fabbricati vetusti, omogenei per

destinazione (un tempo agricola) e non recuperati perchè in attesa di essere compresi in ambiti di trasformazione urbanistica.

Anche i fabbricati posti nella porzione identificata con il mapp. 388 CT Fg 11, sebbene più recenti (villino e capannone), non hanno condizioni generali migliori rispetto ai fabbricati compresi nel mapp. 381.

Ai fini del valore Lotto non sono le caratteristiche dei fabbricati esistenti ad essere determinanti, se non in termini di superfici o volumi esistenti nel caso di ampliamenti, ma la discreta consistenza della superficie (7.176 m²), l'ubicazione a ridosso della SS 596 e l'ambito di trasformazione dell'area compresa nel PGT.

Per ubicazione, condizioni e caratteristiche degli immobili si ritiene congruo un valore di mercato del lotto pari a **280.000,00 €**.

Valore del Lotto	280.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	42.000,00	€
Sgombero locali e terreni	9.700,00	€
Rimozione amianto	14.200,00	€
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso	-	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	-	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	18.000,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	196.100,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 1 (piena proprietà 1/1)	196.100,00	€

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

(proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da un capannone prefabbricato (mapp. 215 sub 7 CF Fg 12) a due piani ad uso deposito con fabbricato in corpo staccato adibito a locali accessori al piano terra e uffici al piano primo, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 3.769 m² circa, altro capannone prefabbricato (mapp. 1373 CF Fg 12) affiancato al primo e su unico piano adibito a esposizione e riparazione autoveicoli composto da più reparti in successione con porzione adibita a uffici su due piani, cortile esclusivo su tre lati per superficie commerciale complessiva di 4.383 m², tre terreni (mapp. 209, mapp. 282, mapp. 283 CT Fg 12) per 7.818 m² di superficie catastale adibiti a piazzale per deposito autoveicoli e materiali vari contigui ai cortili esclusivi interposti ai due capannoni, accesso agli immobili descritti dai civici 89 e 93 sulla SS 596 dei Cairoli.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni compresi nell'atto di pignoramento del 19/04/2024 n. 3315 di rep. e nella nota di trascrizione del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592 n. 27 di presentazione, entrambi compresi nel fascicolo PCT e costituenti il Lotto (riprende la numerazione progressiva (n.p.) dell'elenco beni pignorati compresi nel Lotto 1).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in via Mortara civico 89-93

In CF

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m²	Rendita €	
10	12	215	7	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	17.603,28	
11	12	1373	-	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	19.978,42	
In CT											
12	12	209	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.638	RD 36,10	RA 25,89
13	12	282	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41
14	12	283	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Si riportano i beni intestati alla società DEBITORE ESECUTATO che costituiscono il Lotto 2 aggregati per mappali contigui in via Mortara civico 93 (visura storica per immobile del 03/10/2024, ultima visura per soggetto del 12/03/2025 in allegato 3).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in via Mortara 89-93

In CF

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m²	Rendita €	
10	12	215	7	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	17.603,28	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 215											
11	12	1373	-	D/8	Att. comm.	T-1	-	-	-	19.978,42	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1373											
In CT											
12	12	209	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.638	RD 36,10	RA 25,89
13	12	282	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41
14	12	283	-	-	Sem. irr.	-	1	-	2.590	RD 28,09	RA 25,41

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale (rif. allegato 3)

n. 10 **mapp. 215 sub 7** in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

- Dal 24/07/2006, variazione per frf, amp, var.pe 541, del 24/07/2006 n. PV0130100 di prot. in atti dal 24/07/2006 (n. 40958.1/2006); la variazione ha soppresso i subalterni 1, 4, 5 e 6 del mapp. 215 e mapp. 541 tutti in CF Fg 12, originando il mapp. 1373;

- dal 24/07/2007, variazione nel classamento del 24/07/2007 n. PV0320273 di prot. in atti dal 24/07/2007 (n. 25167.1/2007);

- dal 24/06/2008, variazione convalida classamento n. PV0171321 di prot. (n. 16530.1/2008).

Il mapp. 215 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 4.527 m² derivante dalla soppressione del mapp. 205 in CT Fg 12 con tipo mappale del 07/02/2006 n. PV0010348 in atti dal 07/02/2006 (n. 10348.1/2006).

n. 11 **mapp. 1373** in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p.T-1

- Dal 24/07/2006, variazione per frf, amp, var.pe 541, del 24/07/2006 n. PV0130100 di prot. in atti dal 24/07/2006 (n. 40958.1/2006); la variazione ha soppresso i subalterni 1, 4, 5 e 6 del mapp. 215 e mapp. 541, originando il mapp. 1373, tutti in CF Fg 12;

- dal 24/07/2007, variazione nel classamento del 24/07/2007 n. PV0320273 di prot. in atti dal 24/07/2007 (n. 25167.1/2007);

- dal 24/06/2008, variazione convalida classamento n. PV0171322 di prot. (n. 16531.1/2008).

Il mapp. 1373 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 7.910 m² derivante dalla soppressione del mapp. 205 e variazione del mapp. 215 in CT Fg 12 con tipo mappale del 07/02/2006 n. PV0010348 in atti dal 07/02/2006 (n. 10348.1/2006).

n. 12 **mapp. 209** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.638 m², RD 36,10 € RA 25,89 €;

n. 13 **mapp. 282** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.194 m², RD 28,09 € RA 25,41 €;

n. 14 **mapp. 283** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 1, superficie 2.590 m², RD 28,09 € RA 25,41 €.

Coerenze del Lotto

(rif. estratto mappa in allegato 4, sopralluoghi e allegato 8 Lotto 2)

Nord: Fg 12 mapp. 201 e porzione mapp. 1441 di altre proprietà;

Est: Fg 38 CT, mapp. 152 di altra proprietà;

Sud: Fg 12 CT, mapp. 207;

Ovest: strada SS 596 dei Cairoli.

Stato di possesso

Limitatamente al fabbricato **mapp. 215 sub 7** CF Fg 12 di categoria D/8, **occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva**⁷.

I terreni mapp. 209, mapp. 282 e mapp. 283 al Fg 12 in CT, **stato di possesso libero**.

Si segnala che il medesimo titolo sopra citato (contratto di locazione in allegato 5) comprende anche il terreno mapp. 586 al Fg 12 in CT contiguo ad altri mappali posti sulla SS 596 (rif. allegato 9 Lotto 3).

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Con riferimento al maggior dettaglio al cap. 4 Analisi generale del compendio immobiliare pignorato:

- Scrittura privata del 27/07/1979 per costruzione in aderenza sul muro di confine, deposito presso Ufficio Tecnico al n. 6581 di prot. del 23/08/1979.;

⁷ Contratto di locazione ad uso commerciale tra DEBITORE ESECUTATO e I GIRASOLI srl stipulato il 01/08/2018 reg. il 02/08/2018 serie 3T n. 001934, durata sei anni fino al 31/07/2024 con tacito rinnovo di ulteriori sei anni.

- Impegnativa mantenimento destinazione magazzino e parte uffici (Licenza Edilizia n. 120/1979 n. 5022 di prot.), atto del 26/07/1979 Elio Roncaglione notaio ai nn. 18564/4472, registrato a Mortara il 13/08/1979 al n. 1134 vol 180.

- Atto d'obbligo unilaterale CE del 02/02/1993 n. 7/93 n. 834 di prot. per ampliamento di capannoni industriali esistenti con mantenimento della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti e da costruire, atto del 01/07/1993 Giuseppe De Rosa notaio rep. 13660, trascritto a Mortara il 22/07/1993 ai nn. 5226/3831.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Robbio in data 05/11/2024 (allegato 6).

Nel PGT vigente i beni sono compresi negli Ambiti del nucleo terziario-direzionale-commerciale, (art. 13), PR_02 – 04/2024.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto

Con riferimento all'allegato 8 Lotto 2, il Lotto è composto da cinque unità immobiliari di cui due fabbricati in CF Fg 12 **mapp. 215 sub 7** e **mapp. 1373** entrambi di categoria D/8 e tre terreni in CT Fg 12 mapp. 209, mapp. 282 e mapp. 283 di qualità seminativo irriguo.

Il **mapp. 215 sub 7** e il **mapp. 1373** sono due fabbricati commerciali (capannoni) affiancati con sviluppo perpendicolare (O-E) alla via Mortara con cortili (aree esclusive) interposti ai due fabbricati. Il **mapp. 209**, il **mapp. 282** e il **mapp. 283** sono terreni agricoli (seminativo irriguo) tra loro contigui di fatto utilizzati a deposito all'aperto di auto e mezzi vari in continuità con i cortili (aree esclusive) dei due fabbricati sopra indicati.

Tutti i beni che compongono il Lotto sono accessibili dai due cancelli carrai scorrevoli posti sulla recinzione prospiciente l'area di sosta (area di rispetto) a lato della via Mortara civico 93, o SS 596.

Il **mapp. 215 sub 7** in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1 comprende una porzione su due piani con locali accessori al piano terra e uffici al piano primo (1), in corpo staccato un capannone industriale su due piani adibiti a deposito auto (3), una costruzione ad un piano accessoria al deposito auto (3), tra il capannone e il corpo uffici, una tettoia aperta su tre lati sulla testa est del capannone (4), impianti antincendio a confine sud (5), un cortile (6 area esclusiva) con accesso carraio autonomo sulla via Mortara (confine ovest) esteso su tutto il confine sud e collegato ai terreni sopra citati adibiti a piazzale deposito auto e materiali vari.

Il **mapp. 1373** in CF Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1 è composto da una serie di reparti in successione con una porzione prospiciente la strada pubblica adibita ad uffici su due piani collegati da scala interna (18).

Il fabbricato è di tipo industriale (capannone) con struttura prefabbricata a doppio corpo di cui uno addossato al confine nord (mapp. 202 di altra proprietà), un altro con accessi sul cortile sud; l'edificio è stato costruito per parti aggiunte a partire dal 1972 modificando i locali in funzione delle esigenze di lavoro; i reparti magazzino e officina sono sette (da 9 a 15) oltre ad un reparto esposizione (7) con uffici vendita, alcuni locali ex ufficio in disuso), spogliatoi e servi per il personale (15), un locale caldaia esterno al fabbricato e cortile (area esclusiva) su tre lati (ovest-sud-est) contiguo al cortile (area esclusiva) del mapp. 215 sub 7 e ai terreni in CT Fg 12 mappali 209, 282 e 283 che compongono il piazzale adibito a ricovero auto e materiali vari.

Distribuzione dei locali compresi nei fabbricati (mapp. 215 sub 7 e mapp. 1373)

La numerazione che segue fa riferimento alla planimetria in allegato 8 Lotto 2, Composizione e distribuzione dei beni del Lotto 2.

mapp. 215 sub 7

1. Fabbricato in corpo staccato dal capannone, piano terra e primo (porzione B scheda catastale, allegato 3)

Piano terra

- Ufficio posto nel sottorampa per accesso al piano primo del capannone deposito, accesso dal corridoio di collegamento cortili nord e sud, esposizione nord;

- corridoio precedente con accesso da entrambi i cortili, accesso ai locali accessori del capannone deposito, esposizione nord-sud;
- ufficio con accesso dal corridoio precedente, esposizione nord;
- spogliatoio-servizi con accesso dal corridoio precedente;
- disimpegno con accesso dal corridoio precedente, accesso alla mensa e al ripostiglio-archivio;
- mensa con accesso dal disimpegno, esposizione nord;
- ripostiglio-archivio con accesso dal disimpegno, esposizione sud.

Piano primo

- Terrazzino scoperto con accesso da scala con origine dal cortile (area esclusiva) esposto a ovest verso SS 596, esposizione sud-ovest;
- disimpegno con accesso dal terrazzino, accesso a tutti i locali ad uso ufficio, esposizione ovest;
- cinque locali di varia superficie adibiti a uffici (in disuso) tutti con accesso dal disimpegno, esposizione nord-est-sud-ovest;
- bagno con accesso dal disimpegno, esposizione est;
- balcone con accesso dai due uffici con esposizione est;
- balcone (non praticabile) con accesso da ufficio con esposizione sud.

Per quanto constatato nei sopralluoghi il fabbricato al piano terra è utilizzato saltuarimente, in disuso il piano primo; le condizioni generali di manutenzione sono nel complesso scadenti.

2. Costruzione accessoria al capannone deposito, piano terra (non in CF)

- Locale unico lavorazioni tra il capannone deposito e il fabbricato sopra descritto, accesso dal cortile nord e sud (area esclusiva) mediante carraie e porta pedonale al corridoio di accesso ai locali mensa, spogliatoio e disimpegno sopra descritti esposizione nord-sud.

Per quanto constatato nei sopralluoghi le condizioni generali di manutenzione sono nel complesso normali per l'uso cui è destinata la costruzione.

3. Capannone deposito, piano terra e primo (porzione A scheda catastale)

Piano terra

- Locale unico accessibile dal cortile antistante il mapp. 1373 mediante quattro accessi carrai e dal cortile sud (area esclusiva) mediante due accessi carrai e due portine, esposizione sud.

Piano primo

- Locale unico accessibile dalla rampa carraia rettilinea coperta con origine dal piano cortile a lato fabbricato descritto al 1., esposizione nord-est-sud-ovest.

Per quanto constatato nei sopralluoghi le condizioni generali di manutenzione sono nel complesso normali per l'uso a cui sono destinati i locali sia al piano terra sia al piano primo.

4. Tettoia posta sulla testa est del capannone deposito, piano terra (non in CF)

- Tettoia aperta su tre lati a doppia altezza posta sulla testa, esposizione nord-est-sud.

Le condizioni generali di manutenzione (ritti, struttura orizzontale e copertura) sono scadenti.

5. Accessori tecnici a confine sud, piano terra

- Cisterna accumulo impianto antincendio e vano contiguo per aria compressa posti a confine con mapp. 207 in CT Fg 12 di altra proprietà.

Non verificate le condizioni di funzionamento.

6. Cortile (area esclusiva) mapp. 215 sub 7 in CF Fg 12, come rappresentato nella scheda catastale

- Superficie recintata sui confini ovest e sud, accesso dal carraio su area sosta a lato SS 596, contiguità con altro cortile (area esclusiva) mapp. 1373 e piazzale composto dai mappali 209, 282 e 283 in CT Fg 12.

mapp. 1373

Fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1 (porzione A scheda catastale, rif. allegato Lotto 2)

- 7.** Locale per esposizione auto accessibile dal cortile esclusivo antistante la SS 596, accesso a tre uffici vendita e vano scala per uffici al piano primo (uffici porzione B scheda catastale), altri accessi al disimpegno per magazzino ricambi, per uffici al piano terra (porzione B scheda catastale), altri uffici in disuso verso la SS 596, accesso a reparto officina, esposizione con vetrine sul cortile ovest e SS 596;

- tre locali uffici con accesso dal locale esposizione, esposizione interna al locale esposizione auto;

- vano scala con accesso dal locale esposizione auto per il piano promo (porzione B scheda catastale);
- disimpegno delimitato da pareti mobili con struttura in alluminio e vetri per accesso agli uffici del piano terra (porzione B scheda catastale), esposizione interna al locale esposizione auto;
- disimpegno delimitato da pareti mobili come sopra descritte per accesso al reparto magazzino-ricambi, esposizione interna al locale auto;

8. uffici (ex sala attesa) con accesso dal locale esposizione auto, accesso ad altri due locali ufficio, due locali archivio e bagno tutti in disuso, accesso all'intercapedine tra mapp. 1373 e mapp. 201 di altra proprietà, esposizione sul cortile ovest e SS 596;

9. reparto magazzino-ricambi con accesso dal disimpegno precedente e dagli uffici esposti sul cortile ovest e SS 596, accesso ad altro reparto magazzino-ricambi;

10. reparto magazzino-ricambi con accesso dal precedente, accesso a piccolo vano ufficio e al successivo reparto officina;

11. reparto officina con accesso dal precedente e da altri due reparti officina contigui con accesso verso il cortile sud (area esclusiva), collegamento con porta all'intercapedine tra mapp. 1373 e mapp. 201 di altra proprietà, esposizione sud;

12. reparto officina con accesso dai precedenti reparti, accesso ad officina a doppio corpo con accessi dal cortile sud (area esclusiva);

13. reparto officina con accesso dal cortile sud (area esclusiva), esposizione sud;

14. reparto officina a doppio corpo con accesso dal cortile sud (area esclusiva) e dal precedentereparto, accesso allo spogliatoio e servizi igienici del personale, esposizione sud;

- locale spogliatoio, accesso ai servizi igienici personale;

15. reparto officina a copertura inclinata con accesso dal cortile sud (area esclusiva) e dalla precedente, accesso al locale tecnico;

- locale tecnico con accesso dall'officina;

- soppalco di copertura spogliatoio e servizi;

16. Locale caldaia con accesso dal cortile esterno in aderenza al confine nord mapp. 1441 e mapp. 1454 di altre proprietà;

17. Cortile (area esclusiva) mapp. 1373 in CF Fg 12, come rappresentato nella scheda catastale

- Superficie recintata sui confini nord-ovest, accesso dal carraio su area sosta a lato SS 596, contiguità con altro cortile (area esclusiva) mapp. 215 sub 7 e piazzale composto dai mappali 209, 282 e 283 in CT Fg 12.

18. Porzione capannone con uffici, piano terra e primo (porzione B scheda catastale)

Piano terra

- Disimpegno con accesso dal locale esposizione auto, accesso ai locali wc e uffici del piano terra;
- locali wc per genere con accesso dal disimpegno, esposizione ovest;
- ufficio-reception con accesso dal disimpegno, accesso ad altri uffici e al cortile (area esclusiva), esposizione ovest-sud;
- uffici con accesso dal precedente, accesso al cortile (area esclusiva), esposizione est;
- ufficio-ripostiglio a lato del precedente, accesso ad altro ufficio, esposizione est;
- ufficio e disimpegno con accesso al locale esposizione auto, esposizione est;
- locale tecnico con accesso dal cortile (area esclusiva), esposizione sud.

Piano primo

- Disimpegno arrivo scala con origine dal piano terra, accesso a quattro altri uffici;
- ufficio con accesso dal precedente disimpegno, accesso ad altro ufficio, esposizione ovest;
- ufficio riunioni con accesso dal precedente e da altro ufficio, accesso al bagno, esposizione sud;
- bagno con accesso dal precedente, esposizione sud;
- ufficio con accesso dal precedente e dal disimpegno;
- ufficio con accesso dal disimpegno, accesso al locale tecnico e archivio;
- ufficio con accesso dal disimpegno con accesso dal disimpegno, esposizione ovest.

mappali 209, 282 e 283 in CT al Fg 12, qualità seminativo irriguo

19. Tre terreni contigui ubicati nella parte opposta alla via Mortara in continuità con i cortili (aree libere) dei mappali 215 sub 7 e 1373, di fatto piazzale deposito autoveicoli e materiali vari delimitato da recinzioni e tettoie sui confini nord-est-sud.

Caratteristiche strutturali e condizioni del Lotto mapp. 215 sub 7

1. Fabbricato in corpo staccato dal capannone, piano terra e primo (porzione B scheda catastale)
piano terra e primo

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	continue in c.a.	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio pieno o forato portante, setti in cls	discrete
Solai:	laterocemento	discrete
Gronde:	laterocemento o getto intonacato, lamiera di rame canali e pluviali	discrete
Tamponamenti:	muratura in laterizio forato	scadenti
Copertura:	a falde, struttura non verificabile, manto tegola canadese	scadenti
Scala esterna:	dal cortile fronte strada per accesso al piano primo, struttura in c.a. con rivestimento	scadenti
Facciate:	blocco laterizio a vista con rivestimento in serizzo piano terra	scadenti

Caratteristiche interne e condizioni dei locali

Altezza dei locali:	piano terra h=250 cm, piano primo 300 cm.	-
Soffitti:	orizzontali intonacati e tinteggiati	scadenti
Tavolati:	piano terra rivestimento in perline di legno in alcuni locali accessori; laterizio forato intonacato e tinteggiato al piano primo	scadenti
Pavimentazione:	ceramica in ogni locale	scadenti
Rivestimenti:	ceramica servizi igienici piano terra e primo	scadenti
Serramenti interni:	al piano terra in legno a doghe (locali accessori) e alluminio	scadenti
Porta accesso:	legno ad ante	scadenti
Serramenti esterni:	serramenti di porte in alluminio e vetro ingressi al piano terra; al piano primo serramenti in legno con vetro semplice con altro serramento esterno in alluminio e zanzariera	scadenti
Oscuramenti:	tapparelle piano primo	scadenti
Sanitari:	al piano terra lavabo, vaso e doccia; lavabo, vaso, bidet e vasca al piano primo	scadenti
Impianto idrosanitario:	in traccia ai piani terra e primo	funzionante
Impianto elettrico:	in traccia ai piani terra e primo	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia a gas e termosifoni in ghisa in ogni locale	-

2. Costruzione accessoria al capannone deposito, piano terra (non in CF)

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	continue in c.a. sotto muratura di tamponamento	-
Strutture verticali:	muratura di laterizio forato portante	discrete
Solai:	inclinato a vista con arcarecci in profilati di acciaio e pannelli coibentati di copertura con doppio lamierino di acciaio preverniciato	scadenti
Gronde:	verso cortile sud a vista come struttura di copertura sopra indicata	scadenti
Copertura:	a falde, struttura non verificabile, manto tegola canadese	scadenti
Facciate:	intonacate	scadenti

Caratteristiche interne e condizioni dei locali

Pavimentazione:	massetto in cls	scadenti
Porta accesso:	legno ad ante	scadenti

Serramenti esterni:	carraia a libro in pannelli a doppio lamierino coibentato (carraie su cortili), acciaio e vetro finestra	scadenti
3. Capannone deposito, piano terra e primo (porzione A scheda catastale)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	sottoplinti e plinti prefabbricati, fondazione continue in c.a.	-
Strutture verticali:	pilastrini prefabbricati (sei campate)	discrete
Solai:	tegoli per solaio in c.a. precompresso e completamento superiore	discrete
Copertura:	capriate in c.a. precompresso con tegoli superiore ad intradosso piano, manto in pannello coibentato a doppio lamierino preverniciato	discrete
Facciate:	pannelli in cls alleggeriti	discrete
Serramenti esterni:	u-glass alle finestre	discrete
Rampa:	struttura prefabbricata sia verticale sia orizzontale con completamento superiore in massetto; copertura superiore in acciaio e polycarbonato	discrete
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezze interne:	piano terra 530 cm circa, piano primo 306 cm circa	
Pavimentazione:	massetto in cls	scadenti
Porte accesso:	carraie sezionali al piano terra, idem piano primo nell'unico ingresso fine rampa	discrete
4. Tettoia posta sulla testa est del capannone deposito, piano terra (non in CF)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	probabile plinto in cls sotto ritti (putrelle) in acciaio	-
Strutture verticali:	putrelle HEA	discrete
Copertura:	putrelle HEA o altra sezione con arcarecci in scatolato di acciaio e manto in lamierino sagomato superiore	scadenti
5. Accessori tecnici a confine sud, piano terra		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Cisterna:	in acciaio di forma cilindrica su basamento interrato	-
Vano tecnico:	tamponamento in pannelli e copertura in pannelli sandwich coibentati	scadenti
6. Cortile (area esclusiva) mapp. 215 sub 7 in CF Fg 12, come rappresentato nella scheda catastale		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Pavimentazioni:	cortile fronte SS 596 in lastre di pietra, cortili in prevalenza blocchetti in cls autobloccanti, terra battuta (sud), asfalto	scadenti
Recinzioni:	rete metallica (sud), elementi prefabbricati accostati in cls (nord-est), zoccolo in cls inferiore e profilati in acciaio verniciati (ovest su strada)	scadenti
Accesso:	cancello carraio scorrevole elettrificato su strada pubblica via Mortara (ovest)	scadenti

mapp. 1373

Fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1 (porzione A scheda catastale, rif. allegato 8 Lotto 2)

6. Reparto esposizione auto

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	porzione con vetrine su cortile e strada pubblica, continue in c.a., plinti	-
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.	discrete
Solai:	tegoli sagomati in c.a. da copertura	discrete
Gronde:	scossaline e canali in lamiera di acciaio preverniciata	-
Tamponamenti:	muratura in laterizio forato intonacato e tinteggiato	scadenti

Copertura:	manto in lamiera grecata preverniciata a pannelli	scadenti
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	porzione espositiva e tre uffici vendita h=290 cm circa; porzione comunicante hm 630 cm circa	-
Soffitti:	ribassamento nella porzione espositiva e tre uffici vendita in doghe alluminio; altra porzione con elementi prefabbricati (capriate in c.a.p. e tegoli di copertura ad estradosso piano)	scadenti
Tavolati:	uffici vendita pareti struttura alluminio e vetro	discrete
Pavimentazione:	ceramica	discrete
Serramenti interni:	porte con stessi materiali pareti uffici	scadenti
Serramenti esterni:	porzione espositiva con serramenti vetrine in alluminio e vetro con serrande scorrevoli, altra porzione comunicante u-glass e porta carraia su cortile sud in acciaio e vetro	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	termoconvettori	-
7. uffici (ex sala attesa)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	(la porzione uffici ha struttura ordinaria aggiunta alla struttura prefabbricata del capannone); continue in c.a. e plinti	-
Strutture verticali:	pilastrini in c.a. e muratura portante	discrete
Solai:	piani in laterocemento	discrete
Gronde:	scossaline e canali in lamiera di acciaio preverniciata, pluviali in pvc	-
Tamponamenti:	muratura in laterizio intonacato e tinteggiato	scadenti
Copertura:	manto in lamiera grecata preverniciata a pannelli non visibile per veletta in c.a.	-
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	h 295 cm circa	-
Soffitti:	piani intonacati e tinteggiati	scadenti
Tavolati:	laterizio forato intonacato e tinteggiato	scadenti
Pavimentazione:	ceramica	scadenti
Serramenti interni:	porte in legno tamburato e vetro; alluminio e vetro	scadenti
Serramenti esterni:	finestre in legno con vetrocamera; alluminio e vetro	scadenti
Oscuramenti:	persiane in legno	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto idrosanitario:	bagno ex uffici, piatto doccia, vaso, bidet lavabo	-
Impianto di riscaldamento:	-	-
8. 10. Reparti magazzino-ricambi, 11. 12. 13. 14. Reparti officine		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	sottoplinti e plinti prefabbricati, fondazione continue in c.a.	-
Strutture verticali:	pilastrini prefabbricati	discrete
Solai:	tegoli di copertura ad intradosso piano su capriate in c.a.p.	discrete
Gronde:	c.a.p. le gronde, scossaline e canali in lamiera di acciaio, pluviali in pvc, manto in lastre di eternit	scadenti
Tamponamenti:	muratura in laterizio e blocchi in cemento vibrato con o senza intonaco	scadenti
Copertura:	capriate con sovrapposti tegoli di copertura ad intradosso piano in c.a.p., manto in lastre di eternit	discrete
Soppalco:	reparto 9. con soppalco con struttura in acciaio e piano grigliato esteso a tutta la superficie del reparto	discrete

Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	h 550 cm circa	-
Pavimentazione:	massetto in cls	scadenti
Serramenti interni:	carraie passanti tra reparti in pannelli di lamierino di acciaio, su cortile sud elettrificati	scadenti
Serramenti esterni:	u-glass (luci) verso il cortile sud	scadenti
Impianto elettrico:	in traccia e porzioni a vista	funzionante
Sogliatoi e bagni:	accesso dal reparto 14. allo spogliatoio e bagni personale, piastrelle di rivestimento, due turche e doccia, lavabo a canale	discrete
Locale tecnico:	ricovero oli e attrezzature varie	scadenti
15. Reparto officina (con spogliatoio e locale tecnico)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	(la porzione 15. posta sulla testa est del capannone prefabbricato ha struttura in acciaio aggiunta autonoma) fondazione in c.a. continua e plinti sotto putrelle in acciaio HEA o simili	-
Strutture verticali:	putrelle in acciaio HEA o simili	discrete
Strutture orizzontali:	putrelle in acciaio	discrete
Solai:	inclinato di copertura con arcarecci in profilati di acciaio omega e manto in pannelli di lamiera preverniciata superiore	scadenti
Tamponamenti:	muratura in laterizio e blocchi in cemento vibrato con o senza intonaco	scadenti
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	h 420 cm circa con pendenza verso cortile sud	-
Pavimentazione:	massetto in cls	scadenti
Serramenti esterni:	u-glass (luci) verso il cortile sud	scadenti
Impianto elettrico:	a vista	funzionante
16. Locale caldaia		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	non verificabili	-
Strutture verticali:	muratura in blocchi di cls vibrato non intonacato	scadenti
Strutture orizzontali:	non verificabili (probabile orditura in acciaio)	-
Copertura:	manto in pannelli a doppio lamierino preverniciato con interposto coibente	scadenti
Porta di accesso:	lamiera di acciaio e profilato con griglia ventilazione	scadenti
17. Cortile (area esclusiva) mapp. 1373 in CF Fg 12, come rappresentato nella scheda catastale		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Pavimentazioni:	cortile fronte SS 596 in lastre di pietra, cortili in prevalenza blocchetti in cls autobloccanti, asfalto	scadenti
Recinzioni:	zoccolo in cls inferiore e profili in acciaio verniciati (ovest su strada pubblica), muratura (nord porzione a confine mappali 1441 e 202 di altre proprietà)	scadenti
Accesso:	cancello carraio scorrevole elettrificato su strada pubblica via Mortara (ovest)	scadenti
18. Porzione capannone con uffici, piano terra e primo (porzione B scheda catastale)		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	(la porzione 18. posta sulla testa ovest del capannone prefabbricato ha struttura ordinaria aggiunta autonoma) fondazioni in c.a. continua, plinti	-
Strutture verticali:	pilastrini e setti murari in c.a.	discrete
Strutture orizzontali:	travi in spessore o ribassate	discrete

Solai:	laterocemento, ribassamento in doghe in alluminio piano primo; perdite di acqua dai soffitti degli uffici piano primo	discrete
Scala interna:	tra piano terra e primo in vano scala delimitato, componibile con struttura in acciaio e pedate in legno con corrimano, a due rampe	scadente
Tamponamenti:	muratura in laterizio intonacati e tinteggiati	scadenti
Caratteristiche interne e condizioni dei locali		
Altezza dei locali:	piano terra porzione con tre uffici nel locale esposizione, disimpegno e bagni h 290 cm circa, uffici sempre al piano terra h 280 cm circa, uffici piano primo h 278 cm circa	-
Pavimentazione:	ceramica sia pia o terra sia piano primo	discrete
Tavolati:	laterizio forato intonacato e tinteggiato, pareti con struttura in alluminio e vetro uffici al piano terra e primo	discrete
Rivestimenti:	ceramica servizi per uffici al piano terra e uffici al piano primo	discrete
Porte interne:	alluminio e vetro	discrete
Davanzali:	serizzo	discrete
Serramenti esterni:	alluminio con vetrocamera	discrete
Impianto elettrico:	in traccia	funzionante
Impianto di riscaldamento:	caldaia a gas metano, termosifoni nei vari locali	funzionante
Impianto idrosanitario:	antibagno con lavabo, vaso i servizi al piano terra, piano primo con lavabo, vaso e bidet	scadenti
mappali 209, 282 e 283 in CT al Fg 12, qualità seminativo irriguo, di fatto piazzale		
19. Tre terreni contigui in CT Fg 12		
Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Pavimentazioni:	asfalto, terra battuta	scadenti
Recinzioni:	elementi in cls prefabbricati sui confini nord ed est, tettoie con struttura leggera in acciaio e copertura, ove presente, in vetroresina o similare	scadenti
Accesso:	continuità con i cortili (aree libere) dei mappali 215 sub 7 e 1373 in CF Fg 12	-

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalle schede catastali del 24/07/2006 n. PV0130100 di prot. mapp. 215 sub 7 e mapp. 1373, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio e dai sopralluoghi svolti (allegati 8 Lotto 2, 3 e 6).

Conformità catastale

mapp. 215 sub 7 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

Con riferimento alla numerazione delle parti da 1 a 6 sopra riportata si evidenzia:

2 piano terra, locale interposto al capannone e accessori, compreso il vano coperto dalla rampa per l'accesso al primo piano del capannone adiacente: non risultano in CF;

4 tettoia posta sulla testa est del capannone: non risulta in CF.

Stato di fatto delle parti 1 e 3 conforme alla scheda catastale.

mapp. 1373 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

Con riferimento alla numerazione delle parti da 7 a 18 sopra riportata si evidenzia:

18 piano primo, uffici: non è indicato il locale bagno con accesso dall'ufficio riunioni, stato di fatto non conforme.

Conformità edilizia e urbanistica

mapp. 215 sub 7 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

Con riferimento alla numerazione delle parti da 1 a 6 sopra riportata si evidenzia:

2 piano terra piano terra, locale interposto al capannone e accessori, compreso il vano coperto dalla rampa per l'accesso al primo piano del capannone adiacente: non si sono rinvenuti titoli abilitativi

edilizi. Tuttavia, nella planimetria della recinzione A-B e vano caldaia, DIA del 17/05/2010 n. 57/4643 di prot., compaiono entrambi (si veda allegato Lotto 2, Composizione e distribuzione dei beni Lotto 2).

4 tettoia posta sulla testa est del capannone: conforme alla DIA del 09/02/2006 n. 01209 di prot. 1 fabbricato con piano terra composto da accessori al capannone e piano primo uffici: si segnala che dell'edificio edificato dal proprietario precedente (Rastelli) alla società esecutata, non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

3 capannone, deposito su due piani, conforme alla DIA n. 30 del 10/03/2004 n. 02177 di prot.

6 nel cortile, vano tecnico o accessorio addossato al fabbricato 1: non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

mapp. 1373 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

18 piano primo, uffici: conforme alla PE n. 123/1997 n. 9164, Variante alla PE n. 65/1995 del 06/09/1995.

mappali 209, 282 e 283 in CT Fg 12

Piazzale 19, si segnala la presenza di tettoie coperte in parte amovibili addossate sui confini nord ed est di altezza superiore a 3 m sotto alle quali sono posizionati cassoni (camion) per ricovero pezzi di ricambio e altri materiali vari: non si sono rinvenuti titoli abilitativi edilizi.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

mapp. 215 sub 7 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

2 piano terra, relativamente al locale interposto al capannone e accessori, compreso il vano coperto dalla rampa per l'accesso al primo piano del capannone adiacente, è possibile la regolarizzazione in ampliamento della superficie esistente con successivo inserimento in CF e aggiornamento della planimetria catastale.

4 relativamente alla tettoia posta sulla testa est del capannone (conforme al titolo abilitativo edilizio) la regolarizzazione è possibile con l'inserimento in CF e aggiornamento della planimetria catastale. Prevista la demolizione del vano tecnico o accessorio posto nel cortile 6 addossato al piano terra del fabbricato con uffici al piano primo.

mapp. 1373 in CF al Fg 12, fabbricato per attività commerciale, cat. D/8, p. T-1

18 relativamente al locale bagno al piano primo degli uffici (conforme al titolo abilitativo edilizio) la regolarizzazione è possibile con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri e spese di regolarizzazione

Oneri tecnici e spese di procedura in sanatoria locale interposto tra capannone e locali accessori fabbricato con uffici al piano primo, sanzioni, spese demolitorie vano tecnico nel cortile 6 e tettoie nel piazzale 19, aggiornamento schede catastali: 37.500,00 €.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte: per manutenzioni ordinarie degli immobili, impiantistiche ed energetiche, escluse imposte, forfettariamente 2% del valore complessivo degli immobili.

Presenza di amianto

Lastre in eternit a copertura dei reparti 7 (in parte), 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del mapp. 1373 per complessivi 2.550 m² circa. Si stimano⁸ 157.000,00 €.

Sgombero locali ufficio, reparti e piazzale deposito

- Locali ufficio, vendita, amministrativi e accessori quali mensa, archivi, ripostigli, ecc. compresi nelle porzioni dei mappali 215 sub 7 e 1373: presenza di mobili, attrezzature e materiali vari in quantità ordinaria rispetto alla destinazione ufficio. Si stimano⁹ 6.500,00 €

⁸ La stima è compiuta per opere di sovracopertura al manto in lastre di eternit, non di rimozione delle stesse, riferimento ai prezzi in Opere compiute pag. 416 voce B35070, bonifica di coperture in amianto-cemento, rilevazione prezzi 04/22 ed. DEI Tipografia del Genio Civile.

⁹ La stima è compiuta per opere di movimentazione, carico, trasporto, scarico e smaltimento alle pp.dd. ipotizzando un volume di materiali di 2 m³ ogni 15 m² di superficie utilizzata ad ufficio per un peso di 500 kg al m³ in smaltimento,

- Impianti e attrezzature funzionali alla riparazione di autoveicoli (con esclusione degli autoveicoli) nei reparti magazzino-ricambi e officina riparazioni: si segnala che una stima per la rimozione e smaltimento non può essere svolta se non con un censimento puntuale di quanto giacente; tuttavia, un'indicazione di massima per lo sgombero potrebbe corrispondere all'1,50 € del valore del Lotto. Si stimano 31.800,00 €.

Piazzale composto dai tre terreni (mappali 209, 282, 283) adibiti a deposito di carcasse di auto, cassoni e parti di motore di autoveicoli, parti di impianti, pneumatici, strutture in metallo (tettoie abusive), pannelli coibentati e materiali vari. Si stimano¹⁰ 32.000,00 €.

Altre informazioni

Si evidenzia che i materiali rinvenuti nel piazzale ed in parte descritti corrispondono a quanto rilevato a vista sul suolo durante i sopralluoghi nelle date indicate (Cap. 2 Sopralluoghi). Non è esclusa la presenza di materiali interrati, e dunque non visibili, nelle aree inedificate del Lotto.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Stima sintetica comparativa

Determinazione del valore dell'immobile per confronto delle caratteristiche simili ad altri immobili di natura analoga posti in vendita e ubicati nello stesso territorio.

Nel territorio comunale non si sono reperiti prezzi di vendita reali di immobili analoghi per caratteristiche, dimensioni e natura a quello oggetto di stima.

La ricerca di immobili simili, pertanto, è stata condotta utilizzando informazioni relative ad offerte di vendita di immobili di categoria D/8 provenienti da operatori immobiliari della zona di Robbio, Mortara e Vigevano. Si evidenzia che le informazioni ricavate dalle offerte di vendita derivano da descrizioni spesso sintetiche o poco articolate¹¹ degli immobili ma comunque apprezzabili per le differenze che esprimono i valori offerta di immobili in attività, o in condizioni normali, rispetto ai valori offerta di immobili in disuso che richiedono interventi di ristrutturazione per ricollocarsi nel mercato.

Accanto ai valori offerta del mercato immobiliare del territorio, l'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2024), indica per attività produttive in fabbricati con tipologia a capannone in condizioni normali valori tra 245,00 €/m² e 325,00 €/m².

Le condizioni generali delle strutture e finiture della porzione più recente (2004) del Lotto (capannone su due piani (3) mapp. 215 sub7) sono discrete e non richiedono particolari interventi di manutenzione straordinaria. Altre porzioni dell'unità immobiliare, invece, come la tettoia (4) sulla testa est del capannone, la costruzione accessoria ad un piano (2), aggiunte probabilmente per ragioni gestionali contingenti, sono in condizioni scadenti e denotano, come il cortile esclusivo esposto a sud e l'edificio su due piani antistante la SS 596, un contesto in disuso poco mantenuto. Relativamente alla porzione adibita all'attività prettamente commerciale – come l'area esposizione auto e gli uffici vendita e amministrativi (7) posti nel capannone edificato per tappe a partire dal

riferimento prezzi in Prezzario regionale Regione Lombardia Il.pp., 01/2025, voce LOM251.NC.70.030.0010.a, voce LOM251.1C.27.050.0100.d.

¹⁰ La stima è compiuta per opere di rimozione dei materiali presenti e bonifica delle terre superficiali con carico, trasporto, scarico e smaltimento alle pp.dd. ipotizzando un volume di materiali eterogenei di 1 m³ ogni 50 m² di superficie utilizzata a deposito all'aperto, riferimento Prezzario citato voce LOM251.1C.02.450.0010.a.

¹¹ In particolare, non sempre è indicato il rapporto tra superficie coperta e sedime, l'effettiva superficie destinata all'attività svolta rispetto agli accessori, il numero di accessi, l'anno di costruzione e altre informazioni che caratterizzano l'immobile. Nella tabella sotto sono riportate alcune offerte reperite con rispettivi unitari:

Località	Superficie complessiva m ²	Richiesta	Unitario
Robbio (al rustico)	6.000	300.000,00 €	50,00 €/m ²
Robbio (scadente)	1.200	345.000,00 €	288,00 €/m ²
Vigevano	1.500	229.500,00 €	153,00 €/m ²
Vigevano	3.767	450.000,00 €	119,50 €/m ²
Vigevano	1.500	360.000,00 €	240,00 €/m ²
Vigevano	2.500	782.000,00 €	312,80 €/m ²

1972 (mapp. 1373) – richiede una ristrutturazione generale finalizzata alle strutture, impianti e ridistribuzione degli spazi interni.

I tre terreni (19) adibiti a piazzale per il deposito a cielo libero di auto posti all'estremità opposta alla SS 596, sono certo complementari all'attività manutentiva degli autoveicoli ma poco rappresentativi per le scadenti condizioni in cui versano.

Superfici del Lotto

mapp. 215 sub 7 in CF Fg 12 (rif. allegato Lotto 2)	Superficie m ²
Superficie ente urbano (EU) in CT (somma da 1 a 6)	4.527,00
Superficie coperta (piano terra) (somma da 1 a 4)	2.165,00
Superficie cortile (area esclusiva) (6)	2.362,00

mapp. 1373 in CF Fg 12

Superficie ente urbano (EU) in CT (somma da 7 a 18)	7.910,00
Superficie coperta (piano terra (somma da 7 a 18 escluso 17)	3.720,00
Superficie cortile (area esclusiva) (17)	4.190,00

terreni in CT Fg 12

mapp. 209	2.638,00
mapp. 282	2.590,00
mapp. 283	2.590,00
Superficie piazzale contiguo ai cortili (aree esclusive dei fabbricati)	7.818,00

Superfici complessive del Lotto

Superficie catastale complessiva del Lotto in CT	20.255,00
Area di rispetto (superficie antistante gli accessi carrai a lato SS 596	857,00
Superficie coperta da fabbricati	5.885,00
Superficie cortili (aree esclusive mapp. 215 sub 7 e mapp. 1373)	14.370,00

Superfici commerciali del Lotto

mapp. 215 sub 7 in CF Fg 12

superfici lorde	Sup. lorda m ²	coeff.	Sup. comm. m ²
1 piano terra locali accessori e piano primo locali ufficio	230,00	1	230,00
2 piano terra locale interposto al capannone e accessori	180,00	0,5	90,00
3 piano terra deposito	1.560,00	1	1.560,00
piano primo deposito	1.560,00	1	1.560,00
4 piano terra tettoia posta sulla testa est	310,00	0,3	93,00
5 piano cortile accessori tecnici (antincendio)	0,00	0,00	0,00
6 cortile (area esclusiva)	2.362,00	0,10	236,20
Superficie commerciale complessiva	6.202,00	-	3.769,20

mapp. 1373 in CF Fg 12

7 esposizione	584,00	1,00	584,00
8 sala attesa ex uffici	123,00	1,00	123,00
9 reparto magazzino-ricambi	0,00	-	0,00
10 reparto magazzino-ricambi	0,00	-	0,00
11 reparto officina	0,00	-	0,00
12 reparto officina	0,00	-	0,00
13 reparto officina	0,00	-	0,00
14 reparto officina a doppio corpo	0,00	-	0,00
15 reparto officina a doppio corpo (somma da 9 a 15)	2.852,00	1,00	2.852,00
16 locale caldaia	27,00	0,50	13,50
17 cortile	4.190,00	0,10	419,00
18 ufficio terra	134,00	1,00	134,00
primo	258,00	1,00	258,00

Superficie commerciale complessiva mappali 209, 282, 283 in CT Fg 12	8.168,00	-	4.383,50
superficie catastale terreni	7.818,00	-	7.818,00

Superficie commerciale complessiva del Lotto			
Fabbricati mapp. 215 sub 7 e mapp. 1373 in CF Fg 12			8.152,70 m²
Terreni mappali 209, 282, 283 in CT Fg 12			7.818,00 m²

Le condizioni generali delle strutture e finiture della porzione più recente del Lotto risalente al 2004 (capannone su due piani (3) mapp. 215 sub7) sono discrete e non richiedono particolari interventi di manutenzione straordinaria. Altre porzioni dell'unità immobiliare, invece – come la tettoia (4) sulla testa est del capannone, la costruzione accessoria ad un piano (2) aggiunta probabilmente per ragioni gestionali contingenti, il cortile esclusivo esposto a sud (6) e l'edificio su due piani (1) antistante la SS 596 – sono in condizioni scadenti e denotano un contesto in disuso poco mantenuto.

Nel fabbricato mapp. 1373 edificato per tappe a partire dal 1972, la porzione adibita all'attività prettamente commerciale come l'area esposizione auto e gli uffici vendita e amministrativi (7), richiede una ristrutturazione generale finalizzata alle strutture e agli impianti.

I tre terreni (19) adibiti a piazzale per il deposito all'aperto di auto posti all'estremità opposta alla SS 596, sono certo complementari all'attività manutentiva degli autoveicoli che si svolge nei reparti ma poco rappresentativi per le scadenti condizioni in cui versano.

Per ubicazione, condizioni e caratteristiche degli immobili si ritiene congruo un valore di mercato del lotto pari a **2.120.000,00 €**.

Valore del Lotto	2.120.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	318.000,00	€
Decurtazione per presenza di lastre di copertura in amianto	157.000,00	€
Sgombero reparti, uffici, piazzale deposito autoveicoli e materiali vari	70.300,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	37.500,00	€
Deprezzamento economico (8%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030	169.600,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	1.367.600,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 2 (piena proprietà 1/1)	1.367.600,00	€

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

(proprietà 1/1) In Comune di Robbio, compendio immobiliare composto da una tettoia prefabbricata (mapp. 1488 CF Fg 12) aperta su due lati per ricovero autoveicoli e materiali vari, altra tettoia minore in corpo staccato per superficie commerciale complessiva di 650 m² circa oltre al cortile di pertinenza contiguo ad un appezzamento composto da quattro terreni (mapp. 625, mapp. 381, mapp. 585, mapp. 586 CT Fg 12) adibito a piazzale per deposito autoveicoli in disuso e materiali vari per superficie complessiva catastale di 7.213 m², accesso ai beni descritti dalla SS 596 dei Cairoli.

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni compresi nell'atto di pignoramento del 19/04/2024 n. 3315 di rep. e nella nota di trascrizione del 20/05/2024 ai nn. 4681/3592 n. 27 di presentazione, entrambi compresi nel fascicolo PCT e costituenti il Lotto 3 (riprende la numerazione progressiva (n.p.) dell'elenco beni pignorati compresi nel Lotto 2).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in Strada Statale 596 snc

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m²	Rendita €	
In CF											
15	12	1488	-	D/7	Att. ind.	T	-	-	-	2.254,92	
In CT											
16	12	585	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
17	12	381	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.262	RD 28,04	RA 21,03
18	12	586	-	-	Sem. irr.	-	-	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40
19	12	625	-	-	Sem. irr.	-	-	-	563	RD 6,98	RA 5,23

Intestazione dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI ATTUALI

Si riportano i beni intestati alla società DEBITORE ESECUTATO che costituiscono il Lotto 3 aggregati per mappali contigui in via Mortara civico 93 (visura storica per immobile del 03/10/2024, ultima visura per soggetto del 12/03/2025 in allegato 3).

In Comune di Robbio (PV)

Beni in Strada Statale 596 snc

n.p.	Fg	mapp.	sub	Categoria – Piano - Classe				Consistenza	Sup. catastale m²	Rendita €		
In CF												
15	12	1488	-	D/7	Att. ind.	-	-	-	-	2.254,92	-	
Bene correlato in CT Fg 12 mapp. 1488												
In CT												
16	12	585	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40	
17	12	381	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.262	RD 28,04	RA 21,03	
18	12	586	-	-	Sem. irr.	-	2	-	2.194	RD 27,19	RA 20,40	
19	12	625	-	-	Sem. irr.	-	2	-	563	RD 6,98	RA 5,23	

Intestazione catastale dei beni

DEBITORE ESECUTATO con sede a Robbio (PV) cf XXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 di proprietà.

Storia catastale (rif. allegato 3)

n. 15 **mapp. 1488** in CF al Fg 12, fabbricato per attività industriali, cat. D/7, p.T

- Al 20/12/2007, variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni n. PV0497186 di prot. in atti dal 20/12/2007 (n. 49574.1/2007); la variazione ha soppresso il mapp. 538 e il mapp. 539 originando il mapp. 1444 tutti in CF Fg 12, immobile predecessore del mapp. 1488;

- al 15/10/2008, variazione nel classamento del 15/10/2008 n. PV0267997 di prot. in atti dal 15/10/2008 (n. 28660.1/2008);
- al 11/09/2009, frazionamento per trasferimento di diritti n. PV0236522 di prot. in atti dal 11/09/2009 (n. 60059.1/2009), formazione mapp. 1488 in CF Fg 12;
- al 31/08/2010, variazione nel classamento n. PV0166849 di prot. in atti dal 31/08/2010 (n. 15891.1/2010);
- al 03/03/2011, variazione toponomastica richiesta dal Comune di Robbio n. PV0108755 di prot. in atti dal 03/03/2011 (n. 70354.1/2011);
- al 27/11/2014, variazione toponomastica n. PV0194828 di prot. in atti dal 27/11/2014 (n. 116245.1/2014);
- al 07/12/2023, variazione toponomastica n. PV0095835 di prot. in atti dal 07/12/2023 (n. 95835.1/2023).

Il mapp. 1488 in CT Fg 12 è Ente Urbano (EU) di 3.755 m² derivante dalla soppressione del mapp. 1414 e variazione del mapp. 1487 in CT Fg 12 con frazionamento del 27/07/2009 n. PV0212181 in atti dal 27/07/2009 presentato il 24/07/2009 (n. 212181.1/2009). L'originario mapp. 1414 Ente Urbano (EU) di 7.205 m² deriva dal mapp. 965 e mapp. 966 in CT Fg 12 Ente Urbano (EU) soppressi con tipo mappale del 15/11/2006 n. PV0189873 di prot. e tipo mappale del 08/11/1995 (n. 2233.1/1995).

n. 16 **mapp. 585** in CT al Fg 12, seminativo irriguo

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.194 m², RD 27,19 € RA 20,40 €;

n. 17 **mapp. 381** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.262 m², RD 28,04 € RA 21,03 €;

n. 18 **mapp. 586** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 2.194 m², RD 27,19 € RA 20,40 €;

n. 19 **mapp. 625** in CT al Fg 12, seminativo irriguo:

- Dall'impianto meccanografico del 18/10/1976, qualità Seminativo irriguo di classe 2, superficie 563 m², RD 6,98 € RA 5,23 €.

Coerenze del Lotto

(rif. estratto mappa in allegato 3, sopralluoghi e allegato 9 Lotto 3)

Nord: Fg 12, mappali 1.540, mapp. 1.541, mapp. 1.497 e mapp. 1.491 di altre proprietà;

Est: Fg 12, mapp. 567 di altra proprietà;

Sud: Fg 12, mapp. 623 e mapp. 624 di altre proprietà e SS 596;

Ovest: Fg 12 mapp. 1.218, mapp. 1.217 e mapp. 1.487 di altre proprietà.

Stato di possesso

Limitatamente al terreno **mapp. 586 in CT Fg 12, occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva.**

I terreni mapp. 585, mapp. 381 e mapp. 625 al Fg 12 in CT, **stato di possesso libero.**

Convenzioni, servitù, limitazioni d'uso, diritti

Nessuna.

Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Robbio in data 05/11/2024 è l'allegato 6.

Nel PGT vigente i beni sono compresi in parte in "Ambiti normativi a destinazione produttiva", Piano delle Regole art. 14 PR_0; in parte in fasce di rispetto di pozzi e sorgenti (art. 20 PR_0); in parte in Ambito di trasformazione residenziale "ATR2B - LAZZARETTO", regolato dal Documento di Piano, scheda ATR2 DP_0.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Composizione del Lotto

Con riferimento all'allegato 9 Lotto 3, il Lotto è composto da cinque unità immobiliari di cui quattro terreni in CT Fg 12 mapp. 585, mapp. 381, mapp. 586, mapp. 625 di qualità seminativo irriguo, e un fabbricato in CF Fg 12 mapp. 1488 di categoria D/7 (fabbricato per attività industriali), tutti con unico accesso (snc) dalla SS 596 dei Cairoli.

Caratteristiche del fabbricato e dei terreni

Il fabbricato è una tettoia aperta su due lati con sedime di terreno contiguo ai terreni dei mappali sopra citati; fabbricato e terreni formano un appezzamento unico adibito prevalentemente a piazzale per deposito veicoli e parte di essi oltre a materiali in disuso. Il lotto è delimitato con recinzioni di diverso tipo sui confini, tranne il mapp. 625 (incolto) a lato della SS 596.

Con riferimento all'allegato 9 Lotto 3, sono parte del compendio:

mapp. 1488 tettoia con vano coperto dalla stessa e in corpo staccato struttura in acciaio coperta - Unica superficie coperta delimitata su due lati dalle murature confinanti (mappali 1487, 1218 e 1217 di altre proprietà) e aperta sull'area di pertinenza (mapp. 1488 in CF) contigua con il terreno in CT Fg 12 mapp. 381.

Il fabbricato è una tettoia, in parte con struttura in acciaio ed altra in c.a.p. prefabbricata addossata ai confini nord e ovest e aperta sugli altri due fronti; sotto alla tettoia un vano in muratura (al rustico) e altra tettoia minore in corpo staccato con struttura in acciaio.

La struttura e la copertura del fabbricato principale, sia della porzione prefabbricata sia di quella in acciaio, sono comuni con le proprietà dei mappali 1487 e 1218.

mapp. 585, mapp. 381, mapp. 586, mapp. 625 terreni qualità seminativo irriguo, di fatto piazzale per deposito veicoli e loro parti e materiali vari

- Terreni contigui a formare un piazzale di forma rettangolare (mappali 381, 585 e 586) delimitato con recinzione (muratura) a nord, e vegetale sui confini est e in parte sud, altro terreno contiguo (mapp. 625) di forma triangolare a lato della sede stradale della SS 596 (fascia di rispetto stradale).

Caratteristiche strutturali della tettoia e condizioni del Lotto

mapp. 1488 in CF al Fg 12, fabbricato per attività industriali, cat. D/7, p.T

Elementi	Caratteristiche	Condizioni
Fondazioni:	porzione con struttura in acciaio: isolate a plinto o getto in cls con tirafondi; porzione prefabbricata: plinto prefabbricato a bicchiere su sottofondazione; struttura in acciaio in corpo staccato: non verificabili; vano in muratura coperto dalla tettoia: continue probabilmente dirette su massetto di pavimentazione in cls	-
Strutture verticali:	porzione con struttura in acciaio: piastra e putrelle in acciaio; porzione prefabbricata: pilastri prefabbricati in c.a.p.; struttura in acciaio in corpo staccato: profilati in acciaio; vano in muratura coperto dalla tettoia: blocchi in laterizio o cls	scadenti
Recinzioni:	a confine con altre proprietà in blocchi di cls senza intonaco, oppure profilati in acciaio su zoccolo in cls, oppure vegetali di medio fusto	scadenti
Copertura:	porzione con struttura in acciaio: orditura in putrelle, omega, pannelli in doppio lamierino coibentati; porzione prefabbricata: capriate e tegoli in c.a.p. con manto in lamierino grecato preverniciato. Si evidenzia quanto già riportato in merito alla comunione della struttura di copertura con altre proprietà contigue	discrete
Cancello accesso:	in acciaio ad ante non elettrificato	scadente
Piazzale:	terreni adibiti a deposito veicoli e materiali vari, arbusti e erbe spontanee, terra battuta e porzioni pavimentate in cls nei pressi del fabbricato	scadente

3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

L'accertamento è compiuto sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 11/09/2009 n. PV0236522 di prot., dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio e dai sopralluoghi svolti (allegati 9 Lotto 3, 3 e 6).

Conformità catastale

mapp. 1488 in CF al Fg 12, fabbricato per attività industriali, cat. D/7, p.T

Stato di fatto conforme alla scheda catastale.

Conformità edilizia e urbanistica

mapp. 1488 in CF al Fg 12, fabbricato per attività industriali, cat. D/7, p.T

Stato di fatto conforme ai titoli abilitativi edilizi rilasciati.

Certificato di agibilità del 06/10/2009 n. 8761 di prot. (titoli: PE n. 44/2003 del 17/04/2003 n. 3799 di prot., PC 86/2004 del 03/08/2004 n. 7140 di prot. in variante al precedente, DIA n. 142 del 29/12/2006 n. 11125 di prot., DIA n. 69 del 17/07/2009 n. 6576); collaudo opere in c.a. e c.a.p. del 19/11/2007 n. 103/9573 di prot.; si segnala che i titoli abilitativi edilizi riguardano l'intera struttura e superficie della tettoia insistente sul mapp. ex 965 ora 1487 di altra proprietà contigua e mapp. ex 966 ora 1488 oggetto della procedura esecutiva.

Regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

mapp. 1488 in CF al Fg 12, fabbricato per attività industriali, cat. D/7, p. T

Nulla.

Oneri e spese di regolarizzazione

Nulla.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione degli immobili o di manutenzione

Spese correnti per il normale mantenimento di immobili con caratteristiche simili a quelle descritte. Tenuto conto che tutti i fabbricati sono disabitati e non mantenuti, risulterebbero spese per imposte sui fabbricati.

Presenza di amianto

Assente nella tettoia principale e quella minore in corpo staccato; per quanto constatato a vista nei sopralluoghi, sui terreni adibiti a deposito non sono stati rinvenuti elementi in amianto.

Sgombero terreni adibiti a deposito

Piazzale composto dai tre terreni (mappali 381, 585, 586) adibiti a deposito di carcasse di auto, cassoni e parti di motore di autoveicoli, parti di impianti, pneumatici, strutture in metallo, pannelli coibentati e materiali vari. Si stimano¹² 27.000,00 €.

Altre informazioni

Si evidenzia che i materiali rinvenuti sui terreni contigui al fabbricato e documentati in allegato 9 Lotto 3, corrispondono a quanto rilevato a vista sul suolo durante i sopralluoghi nelle date indicate (Cap. 2 Sopralluoghi). Non è esclusa la presenza di materiali interrati e dunque non visibili nelle aree inedificate del Lotto.

5. VALUTAZIONE LOTTO

Stima sintetica comparativa

L'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, 2° sem. 2024), indica per attività produttive in fabbricati con tipologia a capannone in condizioni normali valori tra 245,00 €/m² e 325,00 €/m².

Superfici commerciali del Lotto (rif. allegato 9 Lotto 3)

Tettoie mapp. 1488 in CF Fg 12 cat. D/7

superfici fabbricato

Sup. lorda coeff. Sup. comm.

¹² La stima è compiuta per opere di rimozione dei materiali presenti e bonifica delle terre superficiali con carico, trasporto, scarico e smaltimento alle pp.dd. ipotizzando un volume di materiali eterogenei di 1 m³ ogni 50 m² di superficie utilizzata a deposito all'aperto, riferimento Prezzario citato voce LOM251.1C.02.450.0010.a.

	m ²		m ²
superficie coperta da tettoia principale	570,00	1	570,00
superficie coperta tettoia in corpo staccato	80,00	1	80,00
pertinenza fabbricato	3.105,00	-	-
Superficie commerciale complessiva fabbricato	3.755,00	-	650,00

	Superficie m ²
mapp. 1488 in CF Fg 12 (rif. allegato 9 Lotto 3)	
Superficie catastale Ente Urbano (EU) in CT	3.755,00
Superficie coperta del fabbricato	650,00
Superficie libera di pertinenza	3.105,00
mapp. 585, mapp. 381, mapp. 586, mapp. 625 in CT Fg 12	
mapp. 585	2.194,00
mapp. 381	2.262,00
mapp. 586	2.194,00
mapp. 625	563,00
Superficie catastale complessiva terreni mappali 381, 585, 586 in CT	7.213,00
Superficie piazzale composto dai terreni mappali 381, 585, 586 in CT e sedime di pertinenza mapp. 1488 in CF (escluso mapp. 625 in CT)	9.755,00
Superfici complessive del Lotto	
Superficie catastale complessiva del Lotto in CT	10.968,00
Superficie coperta da fabbricati	650,00
Superficie libera inedificata (pertinenza mapp. 1488 e terreni in CT)	10.318,00

Come evidenziato nella documentazione fotografica in allegato 9 Lotto 3, le condizioni strutturali generali del fabbricato principale sono in discreto stato di manutenzione; i terreni contigui adibiti a piazzale per deposito auto e materiali vari hanno una funzione complementare al commercio e riparazione di autoveicoli, operazioni queste ultime svolte nei fabbricati del Lotto 2.

Ai fini del valore Lotto, risulta scarsa qualitativamente la consistenza del fabbricato esistente: tettoia aperta su due lati con struttura e copertura in comunione con le proprietà contigue; è apprezzabile, invece, la consistenza superficiaria (10.968 m²), l'ubicazione a ridosso della SS 596 e l'ambito di trasformazione in cui l'area è compresa nel PGT.

Per ubicazione, condizioni e caratteristiche degli immobili si ritiene congruo un valore di mercato del lotto pari a **230.000,00 €**.

Valore del Lotto	230.000,00	€
Adeguamenti e correzioni della stima		
Riduzione forfetaria (15%) del valore per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta	34.500,00	€
Decurtazione per presenza di amianto	-	€
Sgomberi	27.000,00	€
Spese tecniche e oneri di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	-	€
Deprezzamento economico (8%) per titolo opponibile alla procedura esecutiva fino al 31/07/2030	18.400,00	€
Decurtazioni per spese di cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni	0,00	€
Valore del lotto al netto delle correzioni e adeguamenti	150.100,00	€
Prezzo base d'asta del Lotto 3 (piena proprietà 1/1)	150.100,00	€

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.
Vigevano, 05 aprile 2025

Il tecnico stimatore
Arch. Silvio Bellotti