

TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE -CIVILE IMMOBILIARE-

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE FORZATA

Promossa da:

Leviticus SPV S.r.l.

Via Curtatone 3, Roma

Avv. Andrea Davide Arnaldi
Via Pietro Cossa 2, Milano



N. Gen. Rep. 103/2024

Giudice: Dott. Alessandro Maiola

Custode: IVG Vigevano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
FASCICOLO A - LOTTO 001

Tecnico Incaricato: **Ing. Gloria Chindamo**

Iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 2723

Studio in viale Repubblica n.64 – 27058 Voghera (PV)

Tel. 0383 270081

E-mail g.chindamo@gloriachindamo.it



PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. in data 18.07.2024 alle ore 12.00 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza del conduttore [REDACTED]

Data la conformazione dei beni di cui all'atto di pignoramento si è ritenuto di individuare n. 1 lotti per la vendita.

- Fascicolo A – Lotto 001: Abitazione di tipo popolare sita in Via Nicorvo 183, Robbio (PV). Piena proprietà [REDACTED] quota di 1/2 ciascuno.

CONCLUSIONI DEFINITIVE FASCICOLO A - LOTTO 001

Quota di Piena proprietà dei beni pignorati

[REDACTED] er la quota di 1/2 ciascuno.

Regime patrimoniale degli esecutati: Al momento dell'acquisto del bene [REDACTED]

[REDACTED] sultavano coniugati tra loro. È stata reperita la trascrizione dell'atto di matrimonio, avvenuto presso il Consolato del Regno del Marocco in Torino, dal quale però non risulta il regime patrimoniale scelto dai coniugi. (Trascrizione atto di matrimonio - All.to n°07)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. – Società Cooperativa a**

[REDACTED] in forza di atto a rogito del **Dott. Francesco Lacchi** (Notaio in San Giuliano Milanese) in data 25.03.2005 al Rep n. 50485/21595; iscrizione del 30.03.2005 Reg. Part. 717, Reg. Gen. 3040.

Immobile sito in Robbio (PV)

- Capitale 60.000,00 €

- Ipoteca 120.000,00 €

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

[REDACTED] 12.02.2024 al Rep. 1192; trascrizione del 07.05.2024 Reg. Part. 3261, Reg. Gen. 4212.

Immobile sito in Robbio (PV)

Stato di possesso del bene:

Occupato da [redacted] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26.03.2018 per una durata contrattuale di 4 anni, dal 26.03.2018 al 25.03.2022, con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 4 anni dalla scadenza, salvo disdetta motivata del locatore.

In sede di sopralluogo è stata reperita copia del predetto contratto, che risulta registrato il 05.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Mortara, al n. 1612, serie 3.

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Pavia – Ufficio Territoriale di Vigevano non risulta la registrazione del rinnovo contrattuale alla scadenza del primo quadriennio.

(Contratto di locazione - Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Determinazione conclusiva del valore del compendio

A. Abitazione € 50.245,27
Totale----- € 50.245,27

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 7.536,79
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi	€ 4.500,00
Riduzione per contratto di locazione con durata residua pari a 520 giorni (7,12%) fino alla scadenza del contratto prevista per il 25.03.2026.	€ 3.577,46

TOTALE A € 34.631,02
Circa € 34.500,00
(Euro Trentaquattromilacinquecento/00)

Criticità varie: Nessuna

Bene immobile sito in Robbio
Via Nicorvo 183
Lotto 001

1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Abitazione di tipo popolare sita in Robbio, Via Nicorvo 183, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di

Piena proprietà per la quota di

Trattasi di porzione di casa a schiera disposta su due piani collegati tra loro tramite scala interna. Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina ed una camera da letto mentre al primo piano si trovano una seconda camera da letto con balcone ed un bagno. In corpo di fabbrica separato è presente un' autorimessa di pertinenza, seppur dalla planimetria catastale risulti un locale ad uso cantina con antistante portico. (Planimetria catastale - All.to n°01)

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	16	859	2	Via Nicorvo 183 Piano:T-1	A/4	2	5 vani	€ 178,18
-	16	866	2					

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	16	859
-	16	866

Coerenze dell'abitazione, in senso orario:
nord: altra unità immobiliare proprietà terzi
est: corte comune
sud: altra unità immobiliare proprietà terzi
ovest: corte comune



Coerenze dell'autorimessa, in senso orario:

nord: corte comune

est: mappale 289

sud: altra unità immobiliare proprietà terzi

ovest: corte comune

2- DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona

L'immobile si trova in zona periferica prevalentemente agricola del Comune di Robbio, con presenza di edilizia residenziale a bassissima densità. La via su cui si affaccia l'immobile risulta interessata da un traffico locale; la dotazione dei parcheggi è limitata.

Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Il Comune di Robbio è servito dagli autobus di linea sulla linea Mortara-Novara che lo collegano ai comuni limitrofi. Robbio è dotato di una stazione ferroviaria sulla linea Vercelli-Pavia a circa 1,5 km dal bene esecutato. Il casello autostradale più vicino è quello di Vercelli Est sull'Autostrada A26 Genova Voltri – Gravellona Toce a circa 20 km dal bene esecutato. Robbio dista circa 15 km da Mortara, 17 Km da Vercelli e 22 Km da Novara.

3 - STATO DI POSSESSO

Occupato dal [REDACTED] forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato [REDACTED] na durata contrattuale di 4 anni, dal 26.03.2018 al 25.03.2022, con previsione di rinnovo tacito per ulteriori 4 anni dalla scadenza, salvo disdetta motivata del locatore.

In sede di sopralluogo è stata reperita copia del predetto contratto, che risulta registrato il 05.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Mortara, al n. 1612, serie 3.

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Pavia – Ufficio Territoriale di Vigevano non risulta la registrazione del rinnovo contrattuale alla scadenza del primo quadriennio.

(Contratto di locazione - Esiti Agenzia delle Entrate - All.to n° 04)

Il bene esecutato risulta così intestato:

Al **Catasto Fabbricati** del comune di Robbio (PV)



- Abitazione di tipo popolare, Foglio 16, Particella 859, Subalterno 2 graffato Foglio 16, Particella 866, Subalterno 2, Cat. A/4, cl. 2 di 5 vani, rendita catastale € 178,18.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali

Nessuna

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

Nessuna

4.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1 Iscrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. - Società Cooperativa a

forza di atto a rogito del **Dott. Francesco Lacchi** (Notaio in San Giuliano Milanese) in data 25.03.2005 al Rep n. 50485/21595; iscrizione del 30.03.2005 Reg. Part. 717, Reg. Gen. 3040.

Immobile sito in Robbio (PV)

- Capitale 60.000,00 €

- Ipoteca 120.000,00 €

4.2.2 Trascrizioni (Ispezione ipotecaria - All.to n° 05)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **LEVITICUS SPV S.R.L.** con sede a Roma, C.F. 14978561000, contro

[REDACTED] notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pavia in data
12.02.2024 al Rep. 1192, trascrizione del 07.05.2024 Reg. Part. 3261, Reg. Gen.
4212.

Immobile sito in Robbio (PV)

4.2.3. Altri oneri:

Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robbio, è stato possibile reperire la documentazione, comprensiva degli elaborati grafici, relativa alla costruzione di alloggi per lavoratori agricoli dipendenti ai sensi della Legge 30 dicembre 1960, n. 1676.

Dall'esame di quanto presente agli atti lo stato dei luoghi non risulta coerente con quanto autorizzato a livello urbanistico, sono stati rilevati i seguenti abusi.

Abusi sanabili con pratica edilizia in sanatoria:

- diverso sviluppo della scala interna all'abitazione;
- accesso alla cucina dal disimpegno anziché dal soggiorno;
- realizzazione dell'autorimessa attraverso la chiusura perimetrale dell'originario portico antistante il locale ad uso cantina.

Abusi non sanabili che comportano demolizione e/o ripristino dello stato autorizzato:

- realizzazione, con l'utilizzo di materiali di risulta, di un locale deposito in adiacenza all'autorimessa su suolo comune.

Il costo per la pratica in sanatoria, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, e per le opere di demolizione e ripristino è stimato in € 3.500,00.

Si precisa che gli spazi esterni all'abitazione attualmente delimitati da rete metallica non sono oggetto di esecuzione in quanto realizzati su area comune.

4.3.2. Conformità catastale

In seguito alla sanatoria e alle opere di demolizione per il ripristino dello stato autorizzato sarà necessaria pratica catastale per l'aggiornamento delle planimetrie e della destinazione d'uso dell'autorimessa.

Il costo è stimato in € 1.000,00.

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione

Nessuna

5.2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

5.3 Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Nessuna

5.4 Eventuali cause in corso

Nessuna

6 – ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED] risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Il bene oggetto di pignoramento è per [REDACTED]

- **Atto di compravendita** a rogito del **Dott. Francesco Lacchi**, Notaio in San Giuliano Milanese (MI), del 25.03.2005 al Rep. 50484/21594; trascritto a Vigevano in data 30.03.2005 Reg. Part. 1948, Reg. Gen. 3039, con il

[REDACTED]
Proprietari dal 25.03.2005 ad oggi.

6.2 Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile era di proprietà [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzate, ciascuna per la quota sopra indicata.

Proprietarie fino al 25.03.2005

7 - PRATICHE EDILIZIE

Elencazione pratiche edilizie

(Pratiche Edilizie - All.to n°06)

Documentazione ed elaborati grafici relativi alla costruzione di alloggi per lavoratori agricoli dipendenti ai sensi della Legge 30 dicembre 1960, n. 1676.

Abusi

- Diverso sviluppo della scala interna all'abitazione;
- accesso alla cucina dal disimpegno anziché dal soggiorno;
- realizzazione dell'autorimessa attraverso la chiusura perimetrale dell'originario portico antistante il locale ad uso cantina;
- realizzazione, con l'utilizzo di materiali di risulta, di un locale deposito in adiacenza all'autorimessa su suolo comune.

Sanabilità

Possibile, con pratica edilizia in sanatoria, la regolarizzazione delle difformità interne all'abitazione e dell'autorimessa. Relativamente a quest'ultima si renderà necessaria anche la costituzione di un vincolo di pertinenza ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n° 122.

Per il locale deposito realizzato in adiacenza all'autorimessa si rende necessaria la demolizione.

Agibilità

Agli atti del Comune di Robbio sono state rinvenute la licenza d'uso della costruzione n. 17469 del 03.05.1965, rilasciata dalla Prefettura di Pavia e la dichiarazione di abitabilità, prot. n. 3722 del 06.07.1965.

8 - DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

A. Abitazione di tipo popolare sita in Robbio, Via Nicorvo 183, in ragione di:

Piena proprietà per la quota di 1/2 [REDACTED]

Trattasi di porzione di casa a schiera disposta su due piani collegati tra loro tramite scala interna. Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina ed una camera da letto mentre al primo piano si trovano una seconda camera da letto con balcone ed un bagno. In corpo di fabbrica separato è presente un'autorimessa di pertinenza, seppur dalla planimetria catastale risulti un locale ad uso cantina con antistante portico. (Planimetria catastale - All.to n°01)

Identificato a Catasto (Visura - All.to n°02):

r 1/2 ciascuno di piena proprietà.

CATASTO FABBRICATI:

ABITAZIONE								
SEZ.	FG.	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT	CL.	CONSIST.	RENDITA
-	16	859	2	Via Nicorvo	A/4	2	5 vani	€ 178,18
-	16	866	2	183 Piano T+1				

CATASTO TERRENI:

ABITAZIONE		
SEZ.	FG.	PART.
-	16	859
-	16	866

Porzione di casa a schiera disposta su due piani collegati tramite scala interna; vi si accede dalla corte comune, chiusa da un cancello carraio, che affaccia su via Nicorvo. Al piano terra sono presenti soggiorno, cucina ed una camera da letto mentre al primo piano si trovano una seconda camera da letto con balcone ed un bagno. Dall'ispezione i luoghi risultano essere in modesto stato di manutenzione. La pavimentazione è prevalentemente in graniglia, eccetto quella di cucina, bagno e soggiorno che è in piastrelle ceramiche. I muri sono intonacati e tinteggiati ed è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno e nella cucina. I serramenti sono in legno in tutti gli ambienti. L'abitazione presenta un'altezza interna di 280 cm sia al piano terra e che al piano primo. Sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico sanitario. L'immobile conta altresì un'autorimessa pertinenziale posta al piano terra in corpo di fabbrica separato antistante l'abitazione.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Piano Terra				
Abitazione	56,50	1	56,50	Est - Ovest

Autorimessa	19,60	0,25	4,90	Nord - Est
Piano Primo				
Abitazione	28,40	1	28,40	Est - Ovest
Balcone	1,20	0,30	0,36	Est
Totale	105,70		90,16	

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Fondazioni (struttura): Tipologia: continue in calcestruzzo, come da relazione di collaudo
Condizioni: non verificabili

Strutture verticali (struttura): Tipologia: muratura portante, come da relazione di collaudo
Condizioni: buone

Solai (struttura): Tipologia: di tipo prefabbricato, come da relazione di collaudo
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento): Tipologia: struttura: in c.a., come da relazione di collaudo; rivestimento: non verificabile
Condizioni: non verificabili

Scala: In c.a., come da relazione di collaudo, rivestita in graniglia e marmo con corrimano in metallo.

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: porte interne in legno/vetro
Condizioni: discrete

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: porte e serramenti in legno
Condizioni: buone

Pareti interne: Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate.
Condizioni: buone

Pareti esterne: Tipologia: in muratura intonacate e tinteggiate.
Condizioni: buone

Rivestimenti interni (componente edilizia): Bagno e cucina: in piastrelle ceramiche
Condizioni: buone

Pavimenti (componente edilizia): Tipologia: in graniglia e piastrelle ceramiche
Condizioni: discrete

Termico (impianto): Non presente
Acqua calda da boiler elettrico

Elettrico (impianto): Impianto interno prevalentemente sottotraccia.
Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

Fognatura (impianto): Non visibile in fase di sopralluogo

Telefonico (impianto): Non visibile in fase di sopralluogo

Citofonico (impianto): Non presente

Idrico (impianto): Sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; apparecchi alimentati: bagno: lavabo, wc, bidet, vasca da bagno; cucina: lavello
Certificazioni: dichiarazione di conformità non presente al momento del sopralluogo

Condizionamento (componente edilizia): Non presente

10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Sintetica comparata in considerazione della consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra, nonché in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vigevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato anno 2023/2024, Prezziario Immobili in Robbio, Ufficio Tecnico del Comune di Robbio.

Per la stima è stato applicato il valore normale unitario calcolato secondo quanto disposto dal provvedimento n.2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

Mancando la quotazione per la tipologia edilizia "Abitazioni economiche", che accorpa al suo interno la categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare), il valore normale unitario è stato calcolato sulla base della quotazione relativa alla tipologia edilizia "Abitazioni civili" e successivamente adeguato alla categoria catastale A/4 applicando i coefficienti di riduzione indicati nelle tabelle contenute nell'allegato al predetto provvedimento.

Valore normale unitario = Val OMI *MIN* + (Val OMI *MAX* - Val OMI *MIN*) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,275$

K1: 0,5 (Taglio superficie oltre 70 mq fino a 120 mq)

K2: 0,2 (Piano terra)



Valori OMI per tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale"

Val OMI MIN: 770 €/mq

Val OMI MAX: 910 €/mq

Valore normale unitario "Abitazioni civili": 802,50 €/mq

Valore normale unitario "Abitazioni di tipo popolare": 557,29 €/m

9.3 Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Abitazione	90,16 mq	50.245,27 €	50.245,27 €
Totale	90,16 mq	50.245,27 €	50.245,27 €

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

9.4 Adeguamenti e correzioni di stima

A. Abitazione	€ 50.245,27
Totale -----	€ 50.245,27

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 7.536,79
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Riduzione per contratto di locazione con durata residua pari a 520 giorni (7,12%) fino alla scadenza del contratto prevista per il 25.03.2026.	€ 3.577,46
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale e di ripristino degli abusi:	€ 4.500,00

9.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

A	€ 34.631,02
TOTALE	Circa € 34.500,00
	(Euro Trentaquattromilacinquecento/00)

Voghera, 21.10.2024

Il perito estimatore

Ing. Gloria Chindamo

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Planimetria catastale
- ALLEGATO 2 – Visura storica
- ALLEGATO 3 – Estratto di mappa
- ALLEGATO 4 – Contratto di locazione - Esiti Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 6 – Pratiche edilizie
- ALLEGATO 7 – Trascrizione atto di matrimonio
- ALLEGATO 8 – Fotografie
- ALLEGATO 9 – Descrizione del bene
- ALLEGATO 10 – Atto di provenienza del bene
- ALLEGATO 11 – Valori OMI Zona Centrale B1 Primo Semestre 2024

