Lotto 21 – AUTORIMESSA - MAPP. 944 SUB. 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via della Stazione, 11. Composta da: autorimessa posta a piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 29 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/1

descrizione:
Foglio: 17 Particella: 944 Sub. 20 - Cat C/6 classe 2, consistenza 23 mq²; Superficie Catastale: Totale: 28 m²; posto al piano S1; rendita € 71,27.
Indirizzo VIA DELLA STAZIONE n. SNC Piano S1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
COERENZE da nord in senso orario: mapp. 945, altra u.i., area di movimentazione, mapp. 945.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 07/03/2024, l'unità immobiliare veniva mostrata da incaricato della Società debitrice. Il sottoscritto inviava richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti di locazione e/o comodati registrati sull'immobile in oggetto. A seguito dell'interrogazione, nulla è stato reperito in proposito. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava pertanto occupato da terzi senza titolo.
Si veda l'allegato 3 – comunicazione Agenzia delle Entrate.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano.**

È in corso una richiesta di costituzione di condominio, per cui è stato promosso davanti al Tribunale di Pavia Ricorso RG 3843/2023 Sezione II Volontaria Giurisdizione giudice . Il procedimento è *sub Iudice*.

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno che risulti trascritto**

Convenzione per l'attuazione de piano attuativo comparto ATI3 via Gramsci in data 12/10/2006 Notaio rep. 10693/3149 - Nota di trascrizione Registro generale n. 13445 Registro particolare n. 8044 Presentazione n. 87 del 26/10/2006 – vedi allegato 14 alla presente, nota di trascrizione reperita dal sottoscritto.

Lo scrivente non ha rinvenuto nel Certificato Notarile traccia della Convenzione reperita in Comune durante l'accesso agli atti. Di conseguenza ha effettuato visura ipotecaria e estratto copia della nota di trascrizione RG n. 13445 RP n. 8044 del 26/10/2006.

La Convenzione risulta trascritta sui mappali al catasto terreni su cui sono stati realizzati i fabbricati di cui fa parte l'u.i. in oggetto.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infine, il sottoscritto ha reperito **Sentenza del TAR Lombardia** pubblicata il 13/04/2023 N. 00916/2023 REG.PROV.COLL. N. 01256/2016 REG.RIC., nella quale:

"- risolve la convenzione urbanistica stipulata in data 12 ottobre 2006 per l'attuazione del comparto "ATI3 – Via Gramsci";

- condanna al pagamento, in favore del Comune di San Martino Siccomario, della somma di euro 222.475,75, oltre interessi dalla domanda al saldo;"

Vedi allegato 16 – copia sentenza.

Non risulta che la sentenza sia stata ancora trascritta – vedi elenco formalità aggiornato reperito dal sottoscritto allegato 18.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Il **Regolamento Condominiale** sarà opponibile a un terzo acquirente secondo le condizioni di Legge.

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

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 16/10/2006 al n. 3053 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo della durata di anni come da atto notaio in data 12/10/2006 rep. 10695/3150 per € capitale €
a favore:

contro:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 03/12/2007 al n. 3786 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo della durata di anni come da atto notaio in data 27/11/2007 rep. 12188/4301, per € capitale €
a favore:

contro:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 26/06/2014 al n. 533 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo della durata di anni come da atto notaio in data 25/06/2014 rep. 20100/10265, per € capitale €
a favore:

contro:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 26/06/2014 al n. 534 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo della durata di anni come da atto notaio in data 25/06/2014 rep. 20101/10266, per € capitale €
a favore:

contro:

Ipoteca Volontaria iscritta in data 01/04/2016 al n. 316 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo della durata di anni come da atto notaio in data 30/03/2016 rep. 21572/11428, per € capitale €

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a favore:

contro:

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 13/06/2017 al n. 613 per € 100.000,00, capitale € 57.964,52.
a favore:
contro:

3.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento: trascritto in data 06/10/2017 al n. 5907 r.p.
a favore:
contro:

Nota dell'esperto: il sottoscritto ha contattato il Legale del creditore procedente, il quale riferiva che la procedura RGE 795/17 di cui al pignoramento sopra era stata dichiarata estinta dal G.E. in data 06/07/2021 – vedi comunicazione del Legale allegato 17 alla presente.

Pignoramento: trascritto in data 04/08/2023 al n. 5840 r.p.
a favore:
contro:

3.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

3.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici dei comuni di San Martino Siccomario (vedi allegato 5 – copia richiesta di accesso e **copia estratti atti consultati**) ed ha estratto copia di:

- D.I.A. 34/2007 del 14/06/2007 prot. 8605;
- S.C.I.A. 64/2010 in variante del 28/12/2010 prot. 18050
- S.C.I.A. 70/2011 del 28/11/2011 prot. 15584;
- Agibilità n. 1/2012 prot. 111/6397 del 25/05/2012.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato con SCIA 70/2011 non si sono riscontrate difformità.

3.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

3.3.3. Intestazione catastale: L'intestazione presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio identifica correttamente l'attuale proprietà.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo, l'incaricato della società Debitrice riferiva che non è costituito un condominio per le unità immobiliari insistenti sul mappale 944. In seguito, il sottoscritto acquisiva informazioni sul posto da alcuni proprietari delle numerose attività commerciali presenti nel medesimo fabbricato.

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Veniva riferito al sottoscritto che i proprietari delle attività in esercizio nello stesso fabbricato hanno promosso una procedura legale aventi al Tribunale di Pavia per ottenere l'assegnazione di una amministrazione condominiale. Allo stato attuale si è svolta la prima udienza, ne è prevista una seconda, ma non è stato assegnato un amministratore condominiale e non esistono conteggi di spese comuni.
A quanto riferito, la problematica di assegnazione dell'amministratore deriva dal fatto che i beni oggetto del presente pignoramento sono una buona parte dei millesimi del condominio da costituirsi.
Tutto ciò premesso, come già esposto non risulta allo stato attuale la nomina di un amministratore condominiale né conteggi da esso effettuati.

È in corso una richiesta di costituzione di condominio del quale non è possibile ipotizzare spese pregresse. E' stato promosso davanti al Tribunale di Pavia Ricorso RG 3843/2023 Sezione II Volontaria Giurisdizione giudice . Il procedimento è *sub iudice*.

Oltre alle plausibili spese pregresse, allo stato insistono nel condominio dei danni da infiltrazioni, che potrebbero ricadere sulle spese comuni.
Alla data del sopralluogo, il piano interrato nella zona dei posti auto era parzialmente allagato.
Non essendo possibile fare un computo delle spese eventualmente richieste da terzi, si terrà conto del minor valore dovuto allo stato di fatto e in diritto dell'immobile, nella valutazione del prezzo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (consuntivo)	n.d.
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno (preventivo)	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745 e DGR IX-4416:
Secondo quanto previsto nel punto 3 lettera b) dell'Allegato alla Delibera DGR 3868/2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica **resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.** Il punto 4 lettera a) dello stesso allegato chiarisce inoltre che l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI

6.1 Attuali intestatari

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 17/02/2006 rep. 73393/23299 trascritto a Vigevano in data 25/02/2006 al n. 1179 di formalità da potere di . L'acquisto riguardava i terreni su cui la stessa ha edificato gli immobili oggetto della procedura.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Alla società le aree su cui sono stati edificati gli immobili in cui sono ubicate le u.i. in oggetto sono pervenute in forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 24/05/2005

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep. 4316/2675 trascritto a Vigevano in data 07/06/2005 al n. 3757 di formalità da potere di

.

Alla sig.ra sopra generalizzata i beni pervenivano in forza di successione trascritta a Vigevano 05/05/1994 al n. 2336 di formalità in morte di . Accettazione tacita di eredità a rogito del 24/05/2005 rep. 4316/2675 trascritta a Vigevano il 07/06/2005 al n. 3758 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

7.1 Accertamento di destinazione urbanistica

Con riferimento al PGT vigente del comune di San Martino Siccomario, gli immobili pignorati risultano inseriti nella zona "Tessuti commerciali (NTA art. 26)".

7.2 Pratiche edilizie reperite

- D.I.A. 34/2007 del 14/06/2007 prot. 8605;
- S.C.I.A. 64/2010 in variante del 28/12/2010 prot. 18050
- S.C.I.A. 70/2011 del 28/11/2011 prot. 15584;
- Agibilità n. 1/2012 prot. 111/6397 del 20/05/2012.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche zona: I beni si trovano nel comune di San Martino Siccomario, centro abitato di piccole dimensioni, circa 6.300 abitanti, a sud di Pavia, in frazione Bivio Cava Manara

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti:

L'immobile si trova in zona periferica, a circa 2,5km dal centro, dove si trovano i principali servizi ed uffici pubblici. Le zone limitrofe sono prevalentemente a carattere residenziale ed agricolo.

Servizi offerti dalla zona: L'area è a destinazione residenziale, caratterizzata da edifici residenziali di piccole dimensioni. Il centro, dove sono ubicati i principali negozi, il Municipio e l'ufficio postale, si trova a circa 2,5 km.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): la zona è collegata al territorio circostante tramite le principali vie di comunicazione. A Casteggio vi è il casello autostradale della A21 (Torino-Brescia), a circa 13 km. Vi è inoltre il casello autostradale di Casei Gerola posto sull'autostrada A7 (Milano-Genova) a circa 12 km. A circa 100 m dall'immobile in oggetto, vi è la stazione ferroviaria di San Martino Siccomario.

8.3 Descrizione analitica dei beni

Piena proprietà per 1/1 di unità immobiliare sita in San Martino Siccomario (PV) via della Stazione, 11. Composta da: autorimessa posta a piano seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 29 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/1

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descrizione:

Foglio: 17 Particella: 944 Sub. 20 - Cat C/6 classe 2, consistenza 23 mq²; Superficie Catastale: Totale: 28 m²; posto al piano S1; rendita € 71,27.
Indirizzo VIA DELLA STAZIONE n. SNC Piano S1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
COERENZE da nord in senso orario: mapp. 945, altra u.i., area di movimentazione, mapp. 945.

Tabelle di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO INTERRATO						
Autorimessa	**24,6**	**29,5**	**1**	**29,5**	**-**	**Discrete**
TOTALE				**29,5**		

** Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.*

Caratteristiche descrittive: stato di fatto al 07/03/2024

L'unità immobiliare in oggetto è accatastata come box, ciò nonostante, le ridotte dimensioni e la posizione dell'accesso al vano non permettono di ricoverarvi autovetture di dimensioni standard. Sarà possibile al massimo ricoverarvi cicli, motocicli o eventualmente "minicar" se di dimensioni idonee alla conformazione del box.

Caratteristiche dei fabbricati	
Travi (struttura):	materiale: cemento armato
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura. Condizioni: stato conservativo scarso
Copertura (struttura rivestimento)	tipologia: tetto a falde materiale: manto in lamierato Condizione: discrete;
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: basculante metallica Condizioni: discrete
Plafoni(componente edilizia):	materiale: laterizio al rustico Condizioni: discrete
Pareti (interne):	materiale: cemento armato a vista e blocchetti in cls Condizioni: discrete
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale: battuto di cemento Condizioni: discrete

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elettrico (impianto):	tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Ascensore (impianto)	Tipologia: non presente Condizione: -- Certificazioni: --
Certificazione energetica:	Non pertinente

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi, anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Come già esposto, l'unità immobiliare in oggetto è accatastata come box, ciò nonostante, le ridotte dimensioni e la posizione dell'accesso al vano non permettono di ricoverarvi autovetture di dimensioni standard.
Sarà possibile al massimo ricoverarvi cicli, motocicli o eventualmente "minicar" se di dimensioni idonee alla conformazione del box.
Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione del bene.

9.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia similare. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3. Valutazione delle superfici

ID	Immobile	Valore sup.	Accessori	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota (1/1)
A	**Autorimessa**	A corpo	compresi	29,5 mq	€ 9.000,00	**€ 9.000,00**

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo stimato per l'intero lotto valutato come libero: € 9.000,00

Prezzo stimato per l'intero lotto valutato come occupato (non ricorre il caso): € 6.750,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.350,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazione conformità impianti. Chiaramente si tratta di una indicazione di costo sommaria soggetta a variazioni sensibili, in quanto il costo di un tecnico è soggetto al libero mercato e varia in funzione di fattori al momento non prevedibili.	€ 100,00
ione per lo stato di possesso:	
ioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
r lo smaltimento di eventuali rifiuti:	
tarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Spese tecniche attualmente prevedibili di regolarizzazione edilizia o catastale ovvero di rimessa in pristino:	
ıota relativa a 1/1:	€ 1.450,00

Giudizio di comoda divisibilità:
Non pertinente: Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 del bene.

9.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni – base d'asta

€ 7.550,00

Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) valutato come occupato al netto delle decurtazioni – base d'asta:

Non pertinente

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1627a5b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009