

Lotto 24 – ABITAZIONE – AFFITTACAMERE - MAPP. 944 SUB. 24**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: sei camere con bagno privato, stanza comune ad uso cucina, dispensa, ripostiglio e corridoio di distribuzione.

In questo caso è doveroso portare all'attenzione del Giudice e del Custode e futuro Delegato che l'immobile versa in condizioni di manutenzione a dir poco pessime. Le fotografie allegate alla presente mostrano chiaramente numerosi **segni di infiltrazioni dalla copertura**, che implicano interventi di manutenzione onerosi. In molte parti dell'immobile il sopralluogo e le fotografie hanno evidenziato **infiltrazioni al piede delle murature** di cui allo stato attuale non è possibile individuare la causa senza costose e distruttive indagini. Di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del prezzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 202,1 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio: 17 Particella: 944 Sub. 24 - Cat A/2 classe U, consistenza 10 vani; Superficie Catastale: Totale: 199 m² Totale escluse aree scoperte**: 199 m²; posto al piano T; rendita € 1.316,97.

Indirizzo VIA DELLA STAZIONE n. SNC Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2017 Pratica n. PV0010114 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3329.1/2017)

COERENZE da nord in senso orario: spazio comune, altre u.i., mapp. 970 e mapp. 944, spazio comune.

2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, 07/03/2024, l'unità immobiliare veniva mostrata da un incaricato dell'

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. Si precisa che l'immobile era occupata da terzi senza titolo.

Si veda l'allegato 3 – comunicazione Agenzia delle Entrate.

Tutto ciò premesso, alla data del sopralluogo era evidente che le camere venivano affittate senza titolo da soggetti che, per quanto è dato sapere, non ne avevano il diritto. Come esposto, non risultano contratti.

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**

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

219



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.

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
€ , capita
a favore:

contro:



Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

220



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 €
a favore:

contro:

Ipoteca Giudiziale iscritta in data 13/06/2017 al n. 613 per € capitale
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.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

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. 6/2016 del 01/03/2016 prot. 2475;
- Agibilità prot. 14578/276 del 11/01/2017.

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato con SCIA 6/2016 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.

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 – vedi allegato 75 doc fotografica.

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 insolite alla data della perizia:	n.d.

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

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

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

Alla 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. 6/2016 del 01/03/2016 prot. 2475;
- Agibilità prot. 14578/276 del 11/01/2017.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

223



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.

Collegamenti pubblici (Km):

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. 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: sei camere con bagno privato, stanza comune ad uso cucina, dispensa, ripostiglio e corridoio di distribuzione.

In questo caso è doveroso portare all'attenzione del Giudice e del Custode e futuro Delegato che l'immobile versa in condizioni di manutenzione a dir poco pessime. Le fotografie allegate alla presente mostrano chiaramente numerosi **segni di infiltrazioni dalla copertura**, che implicano interventi di manutenzione onerosi. In molte parti dell'immobile il sopralluogo e le fotografie hanno evidenziato **infiltrazioni al piede delle murature** di cui allo stato attuale non è possibile individuare la causa senza costose e distruttive indagini. Di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del prezzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di mq 202,1 circa.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/1

descrizione:

Foglio: 17 Particella: 944 Sub. 24 - Cat A/2 classe U, consistenza 10 vani; Superficie Catastale: Totale: 199 m² Totale escluse aree scoperte*: 199 m²; posto al piano T; rendita € 1.316,97.

Indirizzo VIA DELLA STAZIONE n. SNC Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2017 Pratica n. PV0010114 in atti dal 01/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3329.1/2017)

COERENZE da nord in senso orario: spazio comune, altre u.i., mapp. 970 e mapp. 944, spazio comune.



Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

224



Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta (mq)	Sup. lorda* (mq)	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni manutentive
PIANO TERRA						
Stanza 1		202,1	1	202,1		
Camera	16,4				Sud	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza 2						
Camera	16,4				Nord	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza 3						
Camera	16,4				Sud	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza 4						
Camera	16,4				Nord	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza 5						
Camera	16,4				Sud	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza 6						
Camera	16,4				Nord	Scarse
Bagno	3,5				-	Scarse
Stanza comune	19,9				Sud	Scarse
Dispensa	4,0				-	Scarse
Ripostiglio	5,2				-	Scarse
Corridoio	23,7				-	Scarse
TOTALE					202,1	

* 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

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: discreta;

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

225

Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente con telaio in metallo e vetro doppio protezioni esterne: -- Condizioni: discrete
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: <u>scarse – presenza in più punti di evidenti macchie dovute all'infiltrazione di acqua</u>
Pareti (interne):	materiale: intonaco e tinteggiatura Condizioni: <u>scarse – presenza di evidenti efflorescenze e scrostamenti nella zona di zoccolatura</u>
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Gas (impianto):	alimentazione: non rilevabile; condizioni: non conosciute certificazioni: non verificate
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: impianto centralizzato, emissione tramite fan coil; Condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
Ascensore (impianto)	Tipologia: non presente Condizione: -- Certificazioni: --
Certificazione energetica:	N.d.

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.

Giudice:
Custode Giudiziario:
Perito:

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 simile. 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	Appartamento - Affittacamere	A corpo	compresi	202,1 mq	€ 130.000,00	€ 130.000,00

Prezzo stimato per l'intero lotto valutato come libero: € 130.000,00

Prezzo stimato per l'intero lotto valutato come occupato (non ricorre il caso): € 97.500,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 19.500,00
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.	€ 1.500,00
Dello stato conservativo dell'unità immobiliare, in particolare pareti e plafoni, si è già tenuto conto nella valutazione economica del bene.	
Decurtazione per lo stato di possesso:	
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	
Spese tecniche attualmente prevedibili di regolarizzazione edilizia o catastale ovvero di rimessa in pristino:	
Totale quota relativa a 1/1:	€ 21.000,00

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

€ 109.000,00

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

Non pertinente

Giudice:

Custode Giudiziario:

Perito:

227