
TRIBUNALE DI PAVIA

E.I. n. 332/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione *d.ssa F. Claris Appiani*

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILARE**

LOTTO 01

Tecnico Incaricato: *geom. Massimiliano Cannilla*



RGE n. 332/2023 LOTTO 01**“CONCLUSIONI DEFINITIVE”****1 - DESCRIZIONE DEL BENE**

Quota di 1/1 di Unità immobiliare a destinazione commerciale per il pubblico esercizio di ristorante, centro polifunzionale denominato "LE CASCADE", sito nel comune di San Martino Siccomario via della Stazione civ. 9, facente parte di centro polifunzionale della lottizzazione ATI3. Accesso dalla via pubblica indi al piano rialzato all'atrio comune di cui al 944/1. Dall'atrio comune al vano scala e ascensore esclusivo indi al piano primo all'unità commerciale. Composto da sala ristorante a pianta circolare con corpo scala e ascensore centrale, corpo servizi composto da cucina e dispensa, servizi igienici per il pubblico, servizi igienici e spogliatoio per il personale, ufficio e servizio igienico. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di San Martino Siccomario come segue:

Foglio 17 – mappale 944 – sub. 11 VIA DELLA STAZIONE n. 9 Piano T-1– D8 – R.C. 4.010,00.

2 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO**Proprietà**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 23/03/2012 n.ri 17805/8545 di rep. Notaio Paolo

a favore XX
XX
XX
XX
XX

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- **contratto preliminare** di vendita trascritto a Vigevano il 02/05/2012 n.ri 3730/2711 a seguito di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 18/04/2012 n.ri 36357/13368 di rep. Notaio Marchetti Marco a favore XX
XX
XX
XX

NB: non risultano né annotamenti a margine della citata trascrizione, né trascrizione in esecuzione di detto preliminare, dandosi atto dell'ormai avvenuto decorso del periodo previsto dal terzo comma dell'art. 2645-bis del C.C.

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 26/09/2023 ai n.ri 8783/6353, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 31/08/2023 n. 5406 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX
XXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.



4 - VALORE

Valore di stima	382.000,00
Decurtazioni: 15% a garanzia,	57.300,00
adeguamenti	3.500,00
Valore al netto delle decurtazioni	321.200,00

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.



Beni in SAN MARTINO SICCOMARIO via della Stazione 9

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

**UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE PER PUBBLICO
ESERCIZIO DI RISTORANTE.**

**QUOTA DI 1/1 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Unità immobiliare a destinazione commerciale per il pubblico esercizio di ristorante, centro polifunzionale denominato "LE CASCADE", sito nel comune di San Martino Siccomario via della Stazione civ. 9, facente parte di centro polifunzionale della lottizzazione ATI3. Accesso dalla via pubblica indi al piano rialzato all'atrio comune di cui al 944/1. Dall'atrio comune al vano scala e ascensore esclusivo indi al piano primo all'unità commerciale. Composto da sala ristorante a pianta circolare con corpo scala e ascensore centrale, corpo servizi composto da cucina e dispensa, servizi igienici per il pubblico, servizi igienici e spogliatoio per il personale, ufficio e servizio igienico. Competono agli immobili descritti quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni condominiali del fabbricato a cui appartengono.

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di San Martino Siccomario come segue:

Foglio 17 – mappale 944 – sub. 11 VIA DELLA STAZIONE n. 9 Piano T-1– D8

– R.C. 4.010,00

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento.

PREZZO BASE D'ASTA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 321.200,00

Coerenze in corpo unico in contorno da planimetria catastale:

PIANO TERRA: atrio comune 944/1, 944/21, 944/7.

PIANO PRIMO: a nord, est ed ovest affaccio sul bene comune non censibile mappale n. 944 subalterno 1; a sud tetto di copertura mappale n. 944 subalterno 7.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 31/01/2024 è presente il custode Giudiziario e la proprietà. Attualmente l'unità immobiliare è in uso a terzi per l'attività di ristorazione. La proprietà dichiara allo scrivente e al custode giudiziario che è in essere un contratto di comodato d'uso non registrato. Non opponibile alla procedura.

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Vigevano

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

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Con il Comune convenzione urbanistica con atto a rogito notaio P. Tonalini in data 12 ottobre 2006 al n. 10693/3149 di repertorio, trascritta a Vigevano il 26

ottobre 2006 al n. 13445/8044.

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

3.1.5. *Altre informazioni:* **Nessuna.**

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 03/12/2007 n.ri 15350/3786 a seguito
di contratto di mutuo del 27/11/2007 n.ri 12188/4301 di rep. Notaio Paolo
Tonalini a favore XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Annotazione per frazionamento in quota di ipoteca del 07/07/2011 n.ri 6800/1106
con atto del 29/06/2011 n.ri 16875/7843 di rep. Notaio Paolo Tonalini: Lotto 2

Capitale € 620.000,00 Ipoteca € 1.240.000,00

- **ipoteca volontaria** iscritta a Vigevano il 17/01/2020 n.ri 187/25 a seguito di
contratto di mutuo del 24/02/2017 n.ri 22475/12162 di rep. Notaio Paolo Tonalini
a favore XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti:

- **contratto preliminare** di vendita trascritto a Vigevano il 02/05/2012 n.ri

3730/2711 a seguito di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE
AUTENTICATA del 18/04/2012 n.ri 36357/13368 di rep. Notaio Marchetti
Marco a favore XX
XXX
XXX

*NB: non risultano né annotamenti a margine della citata trascrizione, né
trascrizione in esecuzione di detto preliminare, dandosi atto dell'ormai avvenuto
decorso del periodo previsto dal terzo comma dell'art. 2645-bis del C.C.*

- **pignoramento** immobiliare trascritto a Vigevano in data 26/09/2023 ai n.ri
8783/6353, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 31/08/2023
n. 5406 di rep. TRIBUNALE DI PAVIA, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX
XXX. Il pignoramento colpisce quota di 1/1
del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di E.I.

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

3.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Con riferimento alle pratiche edilizie di cui al punto 7 della presente relazione:
difformità nella partizione interna dei locali. Necessita idoneo provvedimento
edilizio in sanatoria e sanzione oltre variazione catastale. Si decurta al valore di
stima € 3.500,00.

3.3.2 Accertamento di conformità Catastale: Si veda punto precedente.

3.3.3 Intestazione: l'intestazione presso l'U.T.E. di Pavia IDENTIFICA l'attuale

proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LA PROPRIETA' COMUNICA CHE NON E' STATO COSTITUITO
CONDOMINIO.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

LE DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA DISCIPLINA PER L'EFFICIENZA
ENERGETICA DEGLI EDIFICI E PER IL RELATIVO ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA, A SEGUITO DELLA DGR 3868 DEL
17.7.2015 prevede:

3.4 L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica
resta escluso per:

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale
conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei
Registri Immobiliari di Pavia, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di
proprietà.

1) TITOLARE ATTUALE: le unità immobiliari risultano di **piena proprietà** di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 23/03/2012 n.ri 17805/8545 di rep. Notaio Paolo



Tonalini, trascritta a Vigevano il 29/03/2012 n.ri 2720/1985

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (con i precedenti identificativi catastali)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 17/02/2006 n.ri 73393/23299 di rep. Notaio

Franco Tonalini, trascritta a Vigevano il 25/02/2006 n.ri 1921/1179

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (con i precedenti identificativi catastali)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di compravendita del 24/05/2005 n.ri 4316/2675 di rep. Notaio

Rognoni Paola, trascritta a Vigevano il 07/06/2005 n.ri 6339/3757

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A (con i precedenti identificativi catastali)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del
16/11/2004 n.ri 64/397 Ufficio del registro di Pavia in morte del 13/08/1991 di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta a Vigevano il 18/01/2005 n.ri 325/215

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in forza di atto del 24/05/2005

n.ri 4316/2675 di rep. Notaio Rognoni Paola, trascritto a Vigevano il

07/06/2005 n.ri 6340/3758

A

XX

XXXXXXXXXXXX per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Pratiche edilizie e amministrative:

il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia è stato edificato con i seguenti titoli:

- DIA n.34/2007 prot. N. 8605 del 14/06/2007
- Autorizzazione paesaggistica prot. N. 616/4472 del 29/03/2010
- SCIA n.64/2010 prot. N. 18050 del 28/12/2010 in variante alla 34/2007.
- Agibilità n. 15/2011 prot. N. 8419/8980 del 23/06/2011

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona: il fabbricato s'inserisce in una zona extraurbana, attestato tra la SS35 e la via della Stazione, ben posizionata sia rispetto al centro cittadino, ove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali, sia rispetto alle direttrici di collegamento con i centri limitrofi.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

San Martino Siccomario è un comune di 6.340 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Posto sulla sponda destra del Ticino (poco a valle del capoluogo),



appartiene al territorio del Siccomario. L'abitato sorge alle porte di Pavia, cui è ormai praticamente saldato, essendo diviso solo dal canale Gravellone, originariamente ramo secondario del Ticino.

8.3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Fabbricato posto al piano primo e collegato al piano terra rialzato con scala e ascensore esclusivi. Pianta circolare della sala, corpo cucina e servizi, il tutto con finestrature su tutto il perimetro, copertura a falde a vista con orditura in legno, manto di copertura e isolamento in pannello grecato. Impiantistica per il riscaldamento, condizionamento e ricircolo d'aria posti in copertura, non è stato possibile visionarli.

✓ **Superficie SUL di progetto** **mq. 509,80**

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98, allegato C. Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie

commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita.

Si precisa inoltre che, poiché le 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**.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di: Pavia. Conservatoria dei RR.II di: Pavia. Ufficio Tecnico Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: PAVIA							
Comune: SAN MARTINO SICCOMARIO							
Fascia/zona: Suburbana/BIVIO CAVA							
Codice zona: E1							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	820	1200	L	3,5	5,1	L

Borsino Immobiliare

Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 463	Euro 617	Euro 771

9.3. Valutazione: Valore di stima € 382.000,00

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, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

€ 382.000,00 X 15%

€ 57.600,00

Decurtazione per lo stato di possesso: **Nessuno**

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

a corpo

€ 3.500,00

9.5. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **VALORE ARROTONDATO**

€ 321.200,00

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Vigevano, 22/02/2024

il C.T.U.

geom. Massimiliano Cannilla