
TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Fallimentare

**Fallimento “xxxxxxx s.n.c. di xxxxxxxxxxxxxx & C.”
nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx**

RGF. N. 63/2022

Giudice Delegato Dott. Erminio Rizzi

Curatore fallimentare Rag. Paolo Luigi Motta

Studio Associato Commercialisti SMG

Piazza Vittorio Veneto n. 5

27029 Vigevano (PV)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI

Broni (PV) P.zza G. Garibaldi n. 5

- LOTTO 2bis -

(locali sottotetto)

Tecnico Incaricato: *Arch. Fabio A. Malandra*

➤ CONCLUSIONI DEFINITIVE

- quota di proprietà dei beni ricompresi nel fallimento:
 - QUOTA INTERA;
- regime patrimoniale del titolare al momento dell'acquisto:
 - TRATTASI DI SOCIETÀ;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
 - ISCRIZIONE CONTRO (ipoteca giudiziale) del 01/07/2022 ai n.ri 5176/623 a favore di UNICREDIT S.P.A.;
 - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055;
- stato di possesso del bene:
 - OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO;
- determinazione conclusiva del valore e indicazione abbattimenti applicati:

- STIMA	€ 30.000,00
- 15% riduzione forfettaria	€ 4.500,00
- regolarizzazione edilizia-catastale	€ 5.000,00
- PREZZO BASE D'ASTA	€ 20.500,00
- criticità varie:
 - NESSUNA.

Beni in BRONI (PV), P.zza G. Garibaldi n. 5
--

➤ **UNICO LOTTO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà in capo alla società fallita per la quota intera, dei seguenti beni immobili:

- unità immobiliare uso accessorio, sita a piano terzo sottotetto in edificio condominiale di totali tre piani fuori terra denominato “Condominio Garibaldi”, composta da unico locale oltre servizi; accessibile da vano scala comune dotato di ascensore sino al p. 2°.

Competono a detta unità la quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile in ragione di 8,81 millesimi.

Trattasi di locale accessorio con annessi bagno e cucina (accatastato come abitazione) posto a piano terzo sottotetto, in edificio condominiale realizzato in epoca remota e ristrutturato negli anni settanta del secolo scorso, localizzato nel centro città e delimitato su tre lati dalla via Togni, p.zza Garibaldi e p.zza S. Francesco D'Assisi (già via Cavour). L'unità immobiliare in oggetto, in condizioni di manutenzione e finiture scadenti, al sopralluogo utilizzata impropriamente come abitazione pur non avendone i requisiti (altezza media, rapporti aeranti e illuminanti, et.), risulta di fatto così distribuita: ingresso in ampio locale con plafoni spioventi (h. minima cm. 77-90) e abbaino in lato nord, bagno con altro abbaino e cucina. L'accesso si pratica da P.zza G. Garibaldi n. 5 indi da vano scala dotato di ascensore e parti comuni.

Il tutto sito nel Comune di Broni (PV) e censito a Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio **20**; P.lla **818 sub. 18**; Cat. A/3; Cl. 1; 3 vani; sup. catastale totale 76 m²; R.C. Euro 105,36; via Camillo Cavour n. 2, piano 3.

Intestazione catastale:

- xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx E C. sede in Broni, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx
proprietà 1000/1000;

Coerenze (da atto provenienza):

a nord, solaio annesso all'appartamento n. 17, corridoio e cortile comune; a est, sottotetto prospiciente la via Cavour; a sud, piazza Garibaldi; a ovest, appartamento n. 19, solaio annesso all'appartamento n. 17, corridoio comune e solaio annesso all'appartamento n. 16.

Eventuali osservazioni o discrepanze

Nulla da rilevare.

2. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo effettuato in data 30/11/2023, l'unità immobiliare in oggetto risultava OCCUPATA da terzi senza titolo e utilizzata come abitazione, pur non avendone i requisiti.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione del 22/12/2023 con i Repertori aggiornati al 22/12/2023.

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: nessuno.

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

3.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Pavia in data **01/07/2022 ai n.ri 5176/623** nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano repertorio 10306/2022 del 10/06/2022 per totali Euro 108.000,00 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro la società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. con sede in Broni codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, gravante, tra altre, sulla piena proprietà per l'intero della unità immobiliare in oggetto, identificata a C.F. Foglio 20 P.Ila 818 sub. 18.

3.2.2 Trascrizioni:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** n. 77/2022 Tribunale di Pavia rep. 122/2022, trascritta a Voghera in data 24/10/2022 ai n.ri 7956/6055, contro la società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. con sede in Broni codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, nonché dei soci xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: come comunicato dall'amministratore condominiale in data 08/01/2024, si riporta di seguito la situazione delle spese condominiali:

- spese di gestione circa Euro 650,00/anno; riscaldamento circa Euro 1.000,00/anno;
- spese insolute anno in corso e precedente Euro 1.400,00;
- spese straordinarie deliberate: nessuna.

Altre spese: *nessuna*.

Cause in corso: *nessuna*.

5. PRESTAZIONE ENERGETICA

Si omette per effetto della DGR Regione Lombardia n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato).

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

A tutto il 22/12/2023 l'immobile in oggetto risultava di piena proprietà, per la quota di 1000/1000, della società xxxxxxxx SNC DI xxxxxxxx xxxxxxxx & C. sede in Broni, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx; pervenuto come segue:

- per atto di compravendita a rogito Notaio Pogliani Pierluigi del 13/12/1985 repertorio n. 34604/8095 trascritto a Voghera in data 04/01/1986 ai n.ri 107/62 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Seveso il 30/07/1920 codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si precisa che in detto atto al paragrafo “patti e condizioni” viene riportato quanto segue: “*la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere e accettare, a) tutte le servitù attive e passive ed i patti speciali relativi allo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, portati dall'atto 27 dicembre 1976 n.11572/5548 di rep. Notaio Tonalini registrato a Stradella il 7 gennaio 1977 al n.23 vol.55 e trascritto a Voghera il 19 gennaio 1977 ai nn. 7.96/3.72 ord. e nn. 1592/294, part. b) il Regolamento di Condominio dello stabile, allegato all'atto 27 dicembre 1976 Notaio Tonalini sopra citato*”.

Regime patrimoniale (ai sensi della L. 151 del 19/05/1975): trattasi di società.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1. Accertamento di destinazione Urbanistica

Con riferimento ai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Broni (PV), le unità immobiliari oggetto di stima, risultano inserite in: “*Tessuto storico - ZTS (Ex zona omogenea A)*” articolo 34 e 34bis delle Norme di Attuazione del PdR.

7.2. Pratiche edilizie e amministrative

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, è stato accertato che il fabbricato con l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in epoca remota (ante 1967) e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- P.E. n. 35/1971 prot. 69 del 10/07/1971 per “*varianti interne fabbricato esistente*” scaduta in data 13/07/1972; domanda di rinnovo Licenza Edilizia presentata in data 21/06/1972 e Concessione di rinnovo rilasciata in data 13/07/1972;
- P.E. n. 2/73 - Licenza n. 10 rilasciata in data 08/01/1973 per “*rinnovo Licenza Edilizia 1971 per sistemazione fabbricato d'abitazione*”;
- Autorizzazione a eseguire i lavori rilasciata in data 20/05/1974 a seguito di domanda presentata il 17/05/1974 (vista Licenza Edilizia n. 10/73) per “*demolire in detto fabbricato*”

le murature indicate nel disegno, a causa delle precarie condizioni statiche e a ricostruirle nell'esatta posizione";

- P.E. n. 12/76 prot. n. 11 del 04/02/1976 per *"apportare varianti al tracciato delle tramezze interne di un fabbricato";*

- Decreto di Abitabilità rilasciato in data 17/03/1977 per i piani 1° e 2° del palazzo "Riccadonna" ubicato in P.zza Garibaldi. Si evidenzia che nel decreto viene riportato quanto segue: *"piano sottotetto locali n. 2 e accessori n. 7 occupanti una superficie di mq. 213 e tassativamente non adibibili ad abitazione"*.

7.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

7.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio tecnico relativa alle citate P.E. e dal raffronto con lo stato di fatto al sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso da accessoria ad abitazione (come da catasto e stato di fatto) non avendone i requisiti e come inibito nel decreto di Abitabilità per i piani 1° e 2°; realizzazione muro divisorio perimetrale non indicato in progetto (entrando nel locale, lato ds), tamponamento di una delle due porte d'ingresso indicate in P.E.; diverso posizionamento tramezza bagno posta a filo dell'abbaino; diverse dimensioni interne.

Per le difformità si dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia (oltreché catastale) con idonea pratica in sanatoria e una spesa minima quantificata e detratta nei conteggi finali pari a Euro 5.000,00.

7.3.2 Accertamento di conformità Catastale

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato di fatto al sopralluogo, sono state riscontrate alcune delle difformità come descritte al punto precedente; si dovrà provvedere alla rettifica della scheda e al cambio di categoria (da A/3 a C/2) con costi ricompresi e indicati al punto precedente.

7.3.3 Intestazione

L'intestazione catastale dell'immobile all'attualità, identifica correttamente il soggetto titolare del diritto di proprietà della quota di 1000/1000 ricadente nel fallimento.

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1 Caratteristiche della zona

Il fabbricato con l'unità immobiliare in oggetto è situato nel centro città, con presenza di tutte le strutture e servizi pubblico/privati (uffici, municipio, poste, negozi et.); la zona è caratterizzata da un tessuto edilizio denso, prevalentemente residenziale con tipologie di edifici pluripiano con destinazione commerciale per il piano strada e abitativa e/o terziaria per i piani superiori. Zona caratterizzata dalla presenza, oltreché della piazza, della basilica e servita da mezzi di pubblico trasporto.

8.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici

Zone adiacenti caratterizzate da un tessuto urbano residenziale/commerciale con presenza di alcuni punti vendita della grande distribuzione. Broni, comune dell'Oltrepò Pavese di circa 9.500 abitanti, si trova ai piedi delle colline, sulla ex S.S. Padana Inferiore; collegamenti stradali con le principali città di Pavia (a circa 20 km.), Piacenza (circa 40 km.), Voghera (circa 23 km.). Presenza di stazione ferroviaria (linea Piacenza-Voghera).

8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare uso accessorio, sita a piano terzo sottotetto in edificio condominiale di totali tre piani fuori terra denominato "Condominio Garibaldi" edificato nell'originaria consistenza in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente oggetto di interventi edilizi tra gli anni 1971-1976 (ristrutturazione, parziale demolizione e ricostruzione), composta da unico locale oltre servizi; accessibile da vano scala comune dotato di ascensore sino al p. 2°. Competono a detta unità la quota di comproprietà delle

un insieme di fattori, tra cui: ubicazione, entità superfici esterne, livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità.

ACCESSORI/PERTINENZE (catastalmente distinti): *nessuno*.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Le finiture interne, il grado di manutenzione e la fruibilità dell'unità immobiliare in oggetto, sono da considerarsi scarse; gli impianti tecnologici sono da adeguare alle vigenti normative in materia.

Caratteristiche edilizie edificio

<i>Fondazioni:</i>	cls semplice e/o armato.
<i>Struttura:</i>	murature portanti in laterizio, pilastri e travi in c.a.
<i>Solai:</i>	tradizionali in latero-cemento.
<i>Copertura:</i>	solaio inclinato in latero-cemento, manto di copertura in tegole di laterizio, gronda prefabbricata in cemento, canali e pluviali in rame; abbaini con copertura a due falde.
<i>Scale condominiali:</i>	rampe in cls con gradini rivestiti in marmo, ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno.
<i>Facciate esterne:</i>	intonacate e tinteggiate nei colori correnti; fasce marcapiano e zoccolatura in pietra naturale.
<i>Cortile:</i>	area cortilizia condominiale con pavimentazione in lastre di pietra naturale a spacco, con accesso da androne condominiale dal civico 5 di p.zza G. Garibaldi.
<i>Accessi:</i>	portone di accesso pedonale al civico 1 di p.zza S. Francesco D'Assisi (già via Cavour), indi da vano scale comune dotato di ascensore.

Caratteristiche edilizie u.i.

- Infissi esterni:* portoncino di ingresso in legno completo di serratura; finestre abbaini e velux (cucina) in legno verniciato con vetro semplice.
- Infissi interni:* porte interne ad anta battente, in legno e/o legno e vetro complete di ferramenta.
- Pavimenti:* piastrelle in ceramica per cucina e bagno; pavimento in legno per locale principale con abbinato zoccolino battiscopa ove presente.
- Rivestimenti:* pareti di bagno e cucina con piastrelle in ceramica.
- Plafoni:* intonacati e tinteggiati; solai inclinati con h. max (colmo) cm. 263 e h. minima da cm. 75 circa a cm. 90.
- Murature interne:* tramezze in laterizio e murature perimetrali, intonacate e tinteggiate (ove non rivestite).

Caratteristiche Impianti

- Termico:* impianto condominiale centralizzato con caldaia a gas metano e contabilizzazione di calore; locali con termosifoni in ghisa e valvole termostatiche.
- Idrico:* sottotraccia - *rete di distribuzione:* tubi di adduzione e scarico; *apparecchi alimentati:* bagno con lavabo, vaso, bidé; produzione acqua calda da boiler (non verificato se funzionante).
- Elettrico:* impianto standard sottotraccia - *tensione di rete:* 220 V; dotazione base di punti luce, prese e interruttori; quadretto con interruttori generali di protezione e sottostante citofono, lato ingresso; *impianto tv:* non verificato.
- Telefonico:* non verificato.

Si fa espressa riserva sulla conformità normativa di tutti gli impianti.

STIMA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**9.1 Criteri di stima**

Sintetico comparativa con valutazione a corpo basata essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; individuazione variabili che influenzano il valore di mercato (es. destinazione d'uso, localizzazione, tipologia); rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. La valutazione tiene altresì conto del valore commerciale al mq., della vetustà del fabbricato, dello stato di occupazione, delle attuali condizioni del bene. Si precisa che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

9.2 Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate: servizi catastali e ispezioni ipotecarie; ufficio tecnico Comune di Broni; Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio - Banca dati quotazioni immobiliari; altre fonti: operatori settore edilizio ed immobiliare della zona.

9.3 Valutazione delle superfici

Immobile	Sup. Comm.	Valore a mq.	Valore access.	Valore Totale
Unità immobiliare uso accessorio (posta a piano 3° sottotetto)	mq. 95,00	a corpo	---	€ 30.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 30.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del 15% per incentivo acquisto all'asta, per assenza di

garanzia di vizi di qualsiasi natura, per eventuali spese insolute nel biennio anteriore la vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili:	€ 4.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	nessuna
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: <i>al momento non quantificabili poiché dipendenti dal tipo di vendita da effettuarsi.</i>	
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale:	€ 5.000,00

9.5 PREZZO BASE D'ASTA

Valore degli immobili, a corpo, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 20.500,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto C.T. incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Vigevano, 08/02/2024

il tecnico

Arch. Fabio Malandra

Allegati:

1. Perizia privacy.
2. Nota trascrizione provenienza.
3. Ispezioni ipotecarie (vedi allegati Lotto 1).
4. Visure Catastali.
5. Estratto di mappa.
6. Planimetrie catastali.
7. Pratiche edilizie reperite.
8. Stralcio P.G.T. e Norme.
9. Fotografie.
10. Valori immobiliari OMI e Borsino Imm.