

TRIBUNALE DI PAVIA

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
DEL SOVRAINDEBITATO N. 82/2023**

LOTTO N. 2

**APPARTAMENTO SITO IN BRONI (PV)
VIA PRIVATA TOGNI N. 1**

LOTTO N. 2

Catasto Fabbricati: COMUNE DI BRONI (PV)

- A) Immobile residenziale tipo Appartamento distinto al Foglio 21, Mappale 1425 Subalterno 5, di Categoria A/2, Rendita Catastale €. 227,76, Vani 4,5 posto al Piano 2 – S1, di Mq. 85,00
- B) Immobile residenziale tipo Appartamento distinto al Foglio 21, Mappale 1425 Subalterno 6, di Categoria A/2, Rendita Catastale €. 227,76, Vani 4,5 posto al Piano 2 – S1, di Mq. 67,00

Fabbricato civile A

Appartamento situato al piano Secondo, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni sessanta e con un complessivo di sedici unità abitative al suo interno. Struttura a cinque piani fuori terra escluso relativo piano seminterrato destinato ai locali accessori, struttura portante di cemento armato e muri di tamponatura in doppiuni con facciate esterne parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica colorate per esterno, le chiusure finali delle aperture finestrate risultano realizzate mediante l'applicazione di tapparelle in pvc dell'anno di edificazione e risultano in pessime condizioni di salubrità ed utilizzo. I cornicioni sono in cemento prefabbricati ed inglobano l'alloggio dei canali di gronda che sembrano in discreto stato di conservazione ed efficienza. L'orditura del tetto risulta essere stata realizzata in cls e timpani in muricci di mattoni pieni e la copertura finale in cemento liscio e sovrastato da guaine bituminose in discreto stato conservativo.

L'intera palazzina risulta in discrete condizioni di salubrità ma sempre in efficienza, il cancello carrabile non è automatizzato e risulta in discrete condizioni.

Il selciato che dà accesso alla zona comune e carrabile posta a Sud - Est del complesso è realizzata in gettata di cemento lisciata ed ormai in pessime condizioni.

Per accedere all'immobile, situato al piano secondo, si percorre una scala in lastre di serizzo posta sul lato Est del fabbricato, dalla quale si ha accesso da portone principale in Alluminio color nero comune alle unità abitative dell'intera palazzina. Lo stabile risulta accessoriato di ascensore.

L'appartamento risulta così composto: Ingresso con corridoio, soggiorno, cucinotto angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, disimpegno ed un ripostiglio.

Le pavimentazioni risultano essere negli ambienti principali realizzate in parquet a doghe piccole, che risulta in cattive condizioni di salubrità, mentre sono state utilizzate piastrelle in ceramica smaltata per gli ambienti bagno. I serramenti esterni dell'intero appartamento risultano in alluminio senza doppio vetrocamera e risalgono all'anno di edificazione non più efficienti e performanti allo stato dei luoghi. L'impianto elettrico risulta datato all'anno di edificazione e non testato sull'attuale stato di funzionamento. L'impianto di riscaldamento è servito da collegamento a caldaia condominiale e dotato di elementi termici radianti in ghisa in buona efficienza.

Nel complesso la struttura non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture ma solo un pessimo stato di conservazione anche dovuto al non utilizzo prolungato.

L'immobile non risulta abitato dall'esecutore che attualmente risiede nell'abitazione situata in Pietra de Giorgi in Via Fratelli Vidaschi al N. 96 (anch'esso immobile caduto in esecuzione per la quota di $\frac{1}{2}$).

Il tutto corrisponde al Foglio 21 del Mappale 1425 – Subalterno 5. del Catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV)

Composizione:

Piano Secondo – S 1: Abitazione: Ingresso, cucina, Soggiorno/pranzo, due Camere ed un Bagno e disimpegno, in aggiunta ad una cantina di mq. 7 posta al piano interrato della palazzina.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 84,00 calpestabili, e circa mq. 5,30 per la zona balcone. Unitamente all'appartamento insiste un manufatto ad uso Cantina posizionato all'interno della palazzina al piano S 1 in ambiente condominiale di circa 7,00 mq.

Confini dell'immobile Abitativo :

- a Nord –; Mappale 1424
- ad Est –; Via Privata Togni
- a Sud –; Via Fratelli Togni
- ad Ovest – ; Mappale 1436

Fabbricato civile B

Appartamento situato al piano Secondo, di una struttura residenziale, tipo palazzina edificata alla fine degli anni sessanta e con un complessivo di sedici unità abitative al suo interno. Struttura a cinque piani fuori terra escluso relativo piano seminterrato destinato ai locali accessori, struttura portante di cemento armato e muri di tamponatura in doppiuni con facciate esterne parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica colorate per esterno, le chiusure finali delle aperture finestrate risultano realizzate mediante l'applicazione di tapparelle in pvc dell'anno di edificazione e risultano in pessime condizioni di salubrità ed utilizzo. I cornicioni sono in cemento prefabbricati ed inglobano l'alloggio dei canali di gronda che sembrano in discreto stato di conservazione ed efficienza. L'orditura del tetto risulta essere stata realizzata in cls e timpani in muricci di mattoni pieni e la copertura finale in cemento lisciato e sovrastato da guaine bituminose in discreto stato conservativo.

L'intera palazzina risulta cintata mediante l'applicazione di recinzione in muratura e sovrapposta recinzione in listelli di ferro in discreta condizione di salubrità ma sempre in efficienza, il cancello carrabile realizzato con la medesima tipologia non è automatizzato e risulta in discrete condizioni.

Il selciato che da accesso alla zona comune e carrabile posta a Sud - Est del complesso è realizzata in gettata di cemento lisciata ed ormai in pessime condizioni.

Per accedere all'immobile, situato al piano secondo, si percorre una scala in lastre di serizzo posta sul lato Est del fabbricato, dalla quale si ha accesso da portone principale in Alluminio color argento comune alle unità abitative di metà porzione dell'intera palazzina. Lo stabile risulta accessoriato di ascensore.

L'appartamento risulta così composto: Ingresso con disimpegno, cucina abitabile, due camere da letto ed un bagno, disimpegno ed un ripostiglio.

Le pareti verticali interne risultano accessoriate dall'applicazione di tappezzeria dell'epoca di color beige in cattive condizioni di salubrità. Le pavimentazioni, risultano essere negli ambienti principali realizzate in parquet a doghe piccole, e risultano in cattive condizioni di salubrità, mentre sono state utilizzate piastrelle in ceramica smaltata per gli ambienti bagno. I serramenti esterni dell'intero appartamento risultano in alluminio senza doppio vetrocamera e risalgono all'anno di edificazione non più efficienti e performanti allo stato dei luoghi. L'impianto elettrico risulta datato all'anno di edificazione e non testato sull'attuale stato di funzionamento. L'impianto di riscaldamento è servito da collegamento a caldaia condominiale e dotato di elementi termici radianti in ghisa in buona efficienza.

Nel complesso la struttura non denuncia disconnessioni o evidenti tagli o rotture ma solo un pessimo stato di conservazione anche dovuto al non utilizzo prolungato.

Il tutto corrisponde al Foglio 21 del Mappale 1425 – Subalterno 6. del Catasto Fabbricati del Comune di Broni (PV)

Composizione:

Piano Secondo – S 1: Abitazione: Ingresso / disimpegno, Cucina, due Camere ed un Bagno e disimpegno, in aggiunta ad una cantina di mq. 7 posta al piano interrato della palazzina.

La superficie commerciale del Fabbricato residenziale è complessivamente di mq. 67,00 calpestabili. Unitamente all'appartamento insiste un manufatto ad uso Cantina posizionato all'interno della palazzina al piano S 1 in ambiente condominiale di circa 7,00 mq.

Confini dell'immobile Abitativo:

- a Nord –; Mappale 1424
- ad Est –; Via Privata Togni
- a Sud –; Via Fratelli Togni
- ad Ovest – ; Mappale 1436

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di BRONI (pv) come segue:

Immobili

- A) Sezione Urban del Fg.21. Mapp. 1425, Sub.5, Categoria A/2, Classe 1, di Vani 4,5 – mq. 82.00 - P.2 – S 1 – R.C. Euro 227,76 – Via Enzo Togni n. 1.
- B) Sezione Urban del Fg.21. Mapp. 1425, Sub.5, Categoria A/2, Classe 1, di Vani 4,5 – mq. 67.00 - P.2 – S 1 – R.C. Euro 227,76 – Via Enzo Togni n. 1.

Diritti e oneri reali:

Proprietà per 1000/1000 di XXXXX.

DERIVANTE DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO GREGORIO ROSSI, IN DATA 1.12.1983 NN.89.941/13.808 DI REP., REGISTRATO A STRADELLA IL 21 DICEMBRE 1983 AL N. 2562.

SI DA' ATTO CHE L'APPARTAMENTO CON CANTINA, OGGETTO DELLA GARANZIA IPOTECARIA, DERIVA DALLA FUSIONE DEL PRECEDENTE INTERO MAPP. 731 SUB. 5 (DI VANI 5) CON PORZIONE (DUE VANI) DEL MAPP. 731 SUB. 6, IN FORZA DELLA CITATA SCHEDA AD 60300 UNITA ALLA D.V. 149/84. E' SEGUITA LA VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ED ALLINEAMENTO MAPPE EFFETTUATA IN DATA 14 LUGLIO 2006 N. PV0124933 DI PROT. NELL'AGARANZIA IPOTECARIA E' COMPRESA ALTRESI' LA RELATIVA QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE IN CUI L'UNITA' IMMOBILIARE E' COMPRESA.

Conformità alla vigente normativa urbanistica:

Gli immobili oggetto di perizia, **NON** risultano regolari dal punto di vista urbanistico, si riscontra infatti una differente suddivisione degli spazi interni rispetto alle schede Catastali attualmente prelevate dall'Agenzia del Territorio di Pavia, le stesse vedono rappresentati i due immobili (appartamenti) nella loro originaria edificazione ma completamente difformi dall'attuale disposizione che vede i due manufatti in un unico appartamento. Nel 1983 è stata eseguita una sostanziale ristrutturazione con divisione e fusione di immobili che ha visto suddividere in due distinte porzioni gli ambienti dell'appartamento indicizzato al Subalterno 6, una parte degli ambienti del subalterno 6 sono stati legati all'appartamento indicizzato al Subalterno 5 ed una porzione all'appartamento Subalterno 7, insistente sullo stesso piano e di simile metratura intestato al tempo alla Sig.ra YYYY, sorella dell'esecutato. Questa operazione edile ha quindi visto estinguersi l'unità abitativa Subalterno 5, che è stata accorpata in parti uguali all'immobile subalterno 5 e subalterno 7, ma senza regolarizzare tale operazione né al catasto, né eseguendo una cessione di porzione di proprietà mediante atto notorio. E' stata altresì riscontrata la presenza di una pratica edilizia depositata presso gli uffici comunali che descrive ed assente l'operazione di trasformazione e fusione edile ma null'altro è stato depositato. (si allega copia delle tavole recuperate mediante accesso agli atti).

GRAVE DIFFORMITA'

Si evidenzia che a fronte di controllo documentazioni catastali, documentazione comunale, ed ipocatastale, incrociando tutti questi dati con la presa visione dell'immobile sul posto è immediatamente emerso una grave difformità sia relativa alla disposizione degli ambienti, Sia al vero e proprio posizionamento dell'immobile stesso che risulta essere indicato come subalterno 5 e subalterno 6, mentre invece risulta essere nella realtà come subalterno 7 – 5. L'errore a quanto pare nasce a monte, poiché il subalterno sette ad oggi risulta essere di proprietà aliena. Per meglio spiegare questa difformità si allega una relazione grafica eseguita dallo scrivente dove si andranno ad evidenziare le diverse discrepanze riscontrate. Questa situazione risulta essere determinante per la non commerciabilità del bene in quanto prima si dovrebbe sanare, anche con l'aiuto di un notaio, gli errori di intestazione ed ulteriormente andando a sanare anche le difformità degli ambienti che hanno visto una fusione del subalterno 6 il quale per una porzione è stato fuso con il subalterno 5 e per un'altra porzione con il subalterno 7.

Si richiama inoltre l'ATTO NOTARILE PUBBLICO eseguito in *Data* 14/12/2007, *Numero di repertorio* 61107/28687 dal *Notaio* MAGNANI ANGELO *Codice fiscale* MGN NGL 54A08 G650 R con *Sede* BRONI (PV).

Dati relativi all' IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO nella quale si può constatare che già al tempo gli immobili risultavano fusi in un unico appartamento "IL MUTUATARIO HA DICHIARATO CHE L'APPARTAMENTO E' ESATTAMENTE RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA (SCHEDA), ALLEGATA ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO "B", AD 60300 UNITA ALLA DOMANDA DI VOLTURA, N. 149/1984 DI PROT., RELATIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA DELL'APPARTAMENTO STESSO RICEVUTO DAL NOTAIO GREGORIO ROSSI IN DATA 1.12.1983 NN.89.941/13.808 DI REP., REGISTRATO A STRADELLA IL 21 DICEMBRE 1983 AL N. 2562. SI DA' ATTO CHE L'APPARTAMENTO CON CANTINA, OGGETTO DELLA GARANZIA IPOTECARIA, DERIVA DALLA FUSIONE DEL PRECEDENTE INTERO MAPP. 731 SUB. 5 (DI VANI 5) CON PORZIONE (DUE VANI) DEL MAPP. 731 SUB. 6, IN FORZA DELLA CITATA SCHEDA AD 60300 UNITA ALLA D.V. 149/84. E' SEGUITA LA VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ED ALLINEAMENTO MAPPE EFFETTUATA IN DATA 14 LUGLIO 2006 N. PV0124933" questo ultimo, estratto dalla visura ipotecaria non ha trovato Riscontro nelle schede attualmente al Protocollo Dell'Agenzia del Territorio di Pavia.

Si osserva che l'intera palazzina viene erroneamente descritta anche nell'attuale mappa catastale dei terreni rilevando una sagoma di fabbricato completamente difforme dall'attuale.

Provenienza:

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale Proprietario XXXXX per la quota di **1000/1000**, riferita all'appartamento e zona cantina, subalterno 5 e subalterno 6 mediante Atto Notorio del Dott. Gregorio Rossi stipulato in data 01.12.1983 ai NN. 89.941/13.941/13.808 di Repertorio, Registrato a Stradella in Data 21 .12.1983 al N. 2562

Storia Ipotecaria

L'intera proprietà delle unità immobiliari site in Broni, Via Enzo Togni n.1, e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio .21. Mapp. 1425, Sub.5, Categoria A/2, Classe 1, di Vani 4,5 – mq. 82.00 - P.2 – S 1 – R.C. Euro 227,76 – Via Enzo Togni n. 1.
E Foglio .21. Mapp. 1425, Sub.5, Categoria A/2, Classe 1, di Vani 4,5 – mq. 67.00 - P.2 – S 1 – R.C. Euro 227,76 – Via Enzo Togni n. 1, è pervenuta alla Sig. XXXXX mediante Atto Notorio del Dott. Gregorio Rossi stipulato in data 01.12.1983 ai NN. 89.941/13.941/13.808 di Repertorio, Registrato a Stradella, in Data 21 .12.1983 al N. 2562 .

Successivamente mediante ATTO NOTARILE PUBBLICO stipulato in Data 14/12/2007 Numero di repertorio 61107/28687, del Notaio MAGNANI ANGELO, Codice fiscale MGN NGL 54A08 G650 R, Sede BRONI (PV), Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Parte dell'Unità negoziale n. 1 inserita nell'ipoteca del sopra citato mutuo.

Immobile n. 1 Comune B201 - BRONI (PV) Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - **Foglio 21 Particella 1425 Subalterno 5**, Natura A - APPARTAMENTO - Consistenza - Indirizzo VIA PRIVATA ENZO TOGNI N. civico 1, Piano 2-S1.

Immobile n. 2

Comune B201 - BRONI (PV), Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - **Foglio 21 Particella 731 Subalterno 5**. Natura A - APPARTAMENTO - Consistenza - Indirizzo VIA PRIVATA ENZO TOGNI N. civico 1, Piano 2-S1.

Nota di iscrizione: Registro generale n. 11716, Registro particolare n. 2387
Presentazione n. 72 del 21/12/2007

A favore di -Denominazione o ragione sociale BANCA ANTONVENETA S.P.A., Sede PADOVA (PD) Codice fiscale 02691680280 Domicilio ipotecario eletto BRONI, PIAZZA VITTORIO VENETO.

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 Contro il Sig. XXXXXXXX, Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

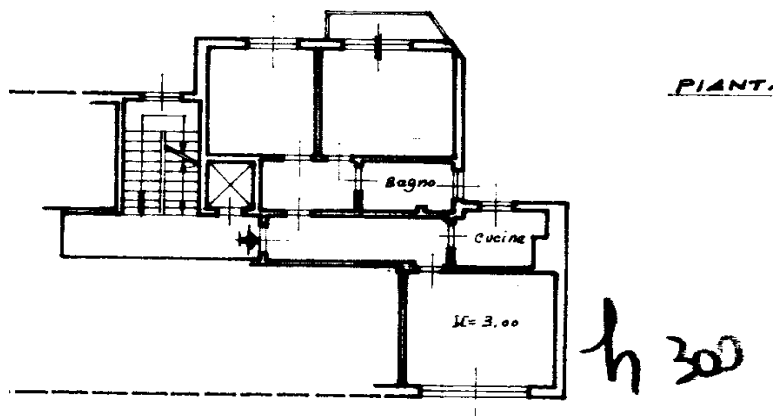
SUBALTERNO 5

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P - 2 .H 3.00 mt, P S- 1 . H 2.40 mt.

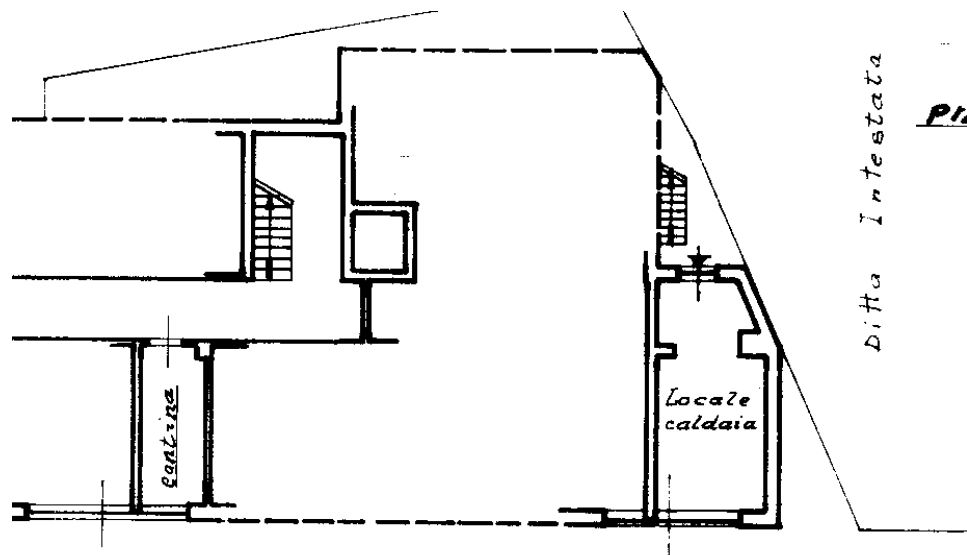
Composizione interna:

PIANO SECONDO: Locale ingresso/corridoio, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ PRANZO		15.20	SUD-OVEST	PESSIMA
CUCINA		9.20	SUD	PESSIMA
CAMERA		21.00	NORD	OTTIMA
BAGNO		5.55	OVEST	OTTIMA
CAMERA		23.80	NORD	OTTIMA
CORRIDOIO		6.20	OVEST	OTTIMA

Locale Cantina e parte comune Locale Caldaia
PIANO SEMINTERRATO



Suddivisione in lotti:

Vista la consistenza degli immobili sopra descritti, la loro dimensione, la loro ubicazione e la loro destinazione, ritengo non possibile la suddivisione in lotti o porzioni.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

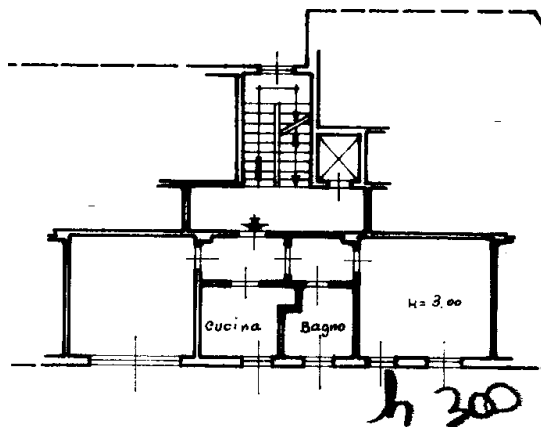
SUBALTERNO 6

Tipologia del bene: Fabbricato di civile abitazione.

Altezza interna utile: P - 2 .H 3.00 mt, P S- 1 . H 2.40 mt.

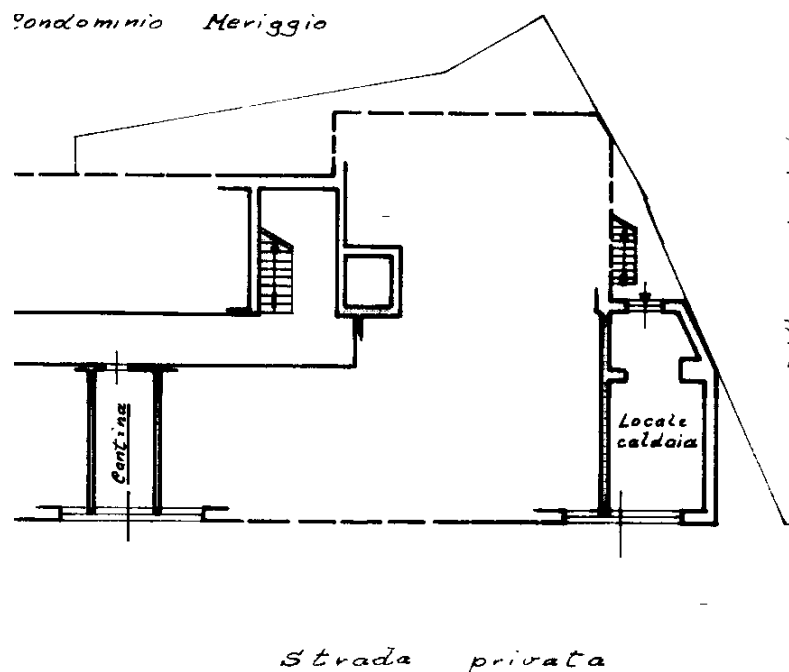
Composizione interna:

PIANO SECONDO: Locale ingresso/corridoio, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere.



LOCALI	SLP NETTA MQ	SLP COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	MANUTENZIONE
SOGGIORNO/ PRANZO		25.20	SUD-OVEST	PESSIMA
CUCINA		9.20	SUD	PESSIMA
CAMERA		21.00	NORD	OTTIMA
BAGNO		7.40	OVEST	OTTIMA
CORRIDOIO		6.20	OVEST	OTTIMA

Locale Cantina e parte comune Locale Caldaia
PIANO SEMINTERRATO SUBALTERNO 6



ULTERIORI DECURTAZIONI:

Dopo aver compiuto i sopralluoghi e verificato l'incongruenza delle disposizioni pareti interne di entrambi i manufatti si è potuto considerare congrua una cifra di circa Euro 7.000,00 per spese tecniche e accise di Sanatoria comunali e di €. 1.200,00 per ri accatastare correttamente l'immobile che, se restasse come oggi disposto subirebbe una fusione e risulterebbe un'unica unità immobiliare

L'immobile Non risulta abitato ed in sufficiente stato di manutenzione, in cattive condizioni di salubrità. Da una indagine effettuata durante la visita sul posto si è potuto constatare che le spese condominiali riferite alle proprietà sopra descritte ammontano a circa €. 1.400 annui ad immobile.

Valutazione Fabbricati Subalterni 5 e 6 Uniti come di fatto

Dopo aver compiuto i sopralluoghi di rito, ed accertato che dopo le attività edilizie svolte nel 1983 la Proprietà ha attuato sostanziali modifiche di fusione parziale di fabbricati e modifiche delle disposizioni interne tali da costituire un Unico appartamento Non attualmente censito e di dimensioni sostanzialmente variate. Mediante misurazioni effettuate sul posto si è constatato che l'immobile risulta essere di circa 102,00 mq commerciali e con un criterio di stima analitica basata su di una comparazione con fabbricati analoghi nella zona, ho ritenuto opportuno considerare un prezzo al mq. di €. **650,00** , ed un Valore di €. **250,00** per la zona adibita a Cantina. Va detto che per regolarizzare l'intero piano secondo , precedentemente suddiviso in tre unità abitative ed oggi "fuso" in due unità abitative dove solo una risulta di proprietà dell'esecutato, si deve ricorrere ad una stima approssimativa di circa 8.000,00 €. Per spese tecniche ed eventuali regolarizzazioni notarili. Per tanto riepilogando si ottiene:

- **Appartamento piano Secondo**

Mq 102.00 X 650,00 €/mq. Valore €. 66.300,00

- **Locali Cantina**

Mq 7.00 X 250,00 €/mq. Valore €. 1.750,00

Totale Complessivo Valore €. 68.050,00

Alla valutazione sopra esposta viene applicata una decurtazione del 15% del valore in base alle disposizioni di vendita all'incanto d'asta pertanto si ottiene un valore complessivo di €. 57.842,50,00 Arrotondati per difetto ad Euro 57.500,00.

Valore totale arrotondato €. 57.500,00 quale viene prudenzialmente sottratta la cifra destinata alla regolarizzazione stimata in €. 8.000,00 perciò si ottiene un Valore commerciale ultimo di : €. 49.500,00
