

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

C. & F. S.r.l.

N° Gen. Rep. **1043/2013**
data udienza di verifica crediti: 26-03-2014

Giudice delegato: **Dott. AMINA SIMONETTI**

Curatore Fallimentare: **Simone Allodi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MARTINENGO (BG)
Via F. Mazza 9
Via A. Volta 11**

Esperto alla stima : **Fabio Lorenzo Carria**
Codice fiscale : CRRFLR63C19Z600M
Partita IVA : 04669790968
Studio in : Via Pisanello 4 – 20146 Milano
Telefono : 02.36511009
Fax : 02.36511591
Email : info@fabiocarria.com
Pec : carria.6743@oamilano.it

Beni in **Martinengo (Bergamo)**
Località/ **Martinengo**
Via F. Mazza 9 e Via Volta 11

Lotto: Via F. Mazza 9

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione sub.6.

sito in Martinengo (Bergamo) frazione: Martinengo, Via F. Mazza 9

Quota e tipologia del diritto1/1
di **C. & F. S.r.l. - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: 04548280967

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: C. & F. S:r.L. con sede in Milano P.IVA 04548280967

foglio 27, particella 1762, subalterno 6, indirizzo Via F. Mazza 9, piano 2,
categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 495,80

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 24/11/2005 Nota presentata
con Mod. Unico n.49694.1/2005 in atti dal 28/12/2005 Repertorio n.14754

Rogante: Zona Luca Sede: Milano Registrazione: Compravendita

Confini:Vuoto su cortile comune con al dilà altra ditta al mapp. 1938, altra
ditta mapp.1937, vuoto su via F.Mazza

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un appartamento derivato dal recupero del sottotetto esistente al piano secondo di una casa di paese senza ascensore e composto da quattro locali, ripostiglio e servizio igienico completamente in falda.

Caratteristiche zona:normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione sub.6

sito in Martinengo (Bergamo), Via F. Mazza 9

Occupato da inquilino senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro C. & F. S.r.l. derivante da Decreto Ingiuntivo - Importo ipoteca: €
125891,53 - Importo capitale: € 79496,32
rogito tribunale di Brescia in data 19/12/2011 ai nn. 23276 iscritto/trascritto a
Bergamo in data 19/12/2011 ai nn. 2359 330

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub.6

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione sub.6

sito in Martinengo (Bergamo), Via F. Mazza 9

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica

Note Indice di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori **CREDITI VANTATI DA EQUITALIA E COMUNE DI MARTINENGO.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: C.& F. S.R.L. con sede in Milano P.Iva 04548280967 dal **24/11/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Zona in data 24/11/2005 ai nn. 14754/7966 registrato Milano 3 in data 06/12/2005 ai nn. 14732

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub.6

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Martinengo (Bergamo) frazione: Martinengo, Via F. Mazza 9**

Identificativo: Pratica di condono edilizio

Intestazione: Concessione in sanatoria

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 725/94

Note tipo pratica: Pratica di condono edilizio n.73

Per lavori: Realizzazione di un appartamento nello spazio a sottotetto esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1803

Rilascio in data 23/02/2012 al n. di prot. 3873

L'importo è stato saldato? SI.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub.6

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub.6**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	quella esistente
Rapporto di copertura:	quella esistente
Altezza massima ammessa:	quella dei fabbricati esistenti
Volume massimo ammesso:	quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub.6

Agenzie in loco,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 prezzo medio di vendita per abitazioni civili in condizioni normali
 Ag.territorio € 1.000,00/mq. - € 1.200,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio € 1.540,00/mq, agenzie in loco
 Agenzie on line

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione sub.6		106,96	106,96	139.048,00	139.048,00
Valore di mercato riferito a settembre 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
				139.048,00	139.048,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 20.857,20
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.190,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 101.962,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.190,80

Lotto: Via Volta 11

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione sub 701.

sito in Martinengo (Bergamo) frazione:Martinengo, Via Volta 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di C. & F. S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04548280967

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: C. & F. S.R.L. con sede in Milano P.IVA 04548280967

foglio 7, particella 4037, subalterno 701, indirizzo Via Volta 9, piano T-1-2-S1, sezione

censuaria E987, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, rendita € 785,01

Derivante da:Variazione del 07.12.2012 n.39487.1/2012 in atti dal 07.12.2012

(protocollo n.BG0295263) DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALI

Confini:Proprietà di terzi per tre lati, Via Volta , proprietà di terzi

Note:

Catastalmente viene indicato per errore il civico 9 anziché quello corretto che è l'11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Indicazione errata numero civico

Regolarizzabili mediante: Rettifica dati

Non si dichiara la conformità catastale

10.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una porzione indipendente di costruzione a villa bifamiliare di due piani e dotata di box interrato e giardino esclusivo di proprietà

Caratteristiche zona:normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione sub 701

sito in Martinengo (Bergamo), Via Volta 11



12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
contro C. & F. S.r.l. derivante da Decreto Ingiuntivo –
Importo ipoteca: € 125891,53 - Importo capitale: € 79496,32
rogito Tribunale di Brescia in data 19/12/2011 ai nn. 23276 iscritto/trascritto
a Bergamo in data 19/12/2011 ai nn. 2359 330

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701

12.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Abitazione sub 701
sito in Martinengo (Bergamo), Via Volta 11**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica Classe energetica F 173,88 Kwh/mq.a

Note Indice di prestazione energetica Attestato di Certificazione Energetica cod.
identificativo 16133-000200/12 registrato il 05.12.2012 e valido fino al 05.12.2022.

Soggetto certificatore Leonardo Lombardi N.20198

Avvertenze ulteriori **CREDITI VANTATI DA EQUITALIA E COMUNE DI MARTINENGO.**

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: C.& F. S.R.L. con sede in Milano P.Iva 04548280967 dal **24/11/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luca Zona in data 24/11/2005 ai nn. 14754/7966 registrato Milano 3 in data 06/12/2005 ai nn. 14732

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701

15. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Martinengo (Bergamo) frazione: Martinengo, Via Volta 11**

Identificativo: Concessione Edilizia

Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: N.18/88

Per lavori: Costruzione nuova casa a civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 26/04/1988 al n. di prot. 1240

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701

sito in **Martinengo (Bergamo) frazione: Martinengo, Via Volta 11**

Identificativo: Permesso di costruire a sanatoria

Intestazione: C.& F. s.r.l.

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori:

Opere difformi alla conc.edilizia 18/88 del 26.04.1988 e variante del 29.08.1989

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2011 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701

15. Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701

15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc./mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt.10,50
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 701**

Descrizione :di cui al punto **Abitazione sub 701**

Porzione indipendente di villa bifamiliare con giardino su tre lati ed ingresso diretto sulla pubblica via composto da due piani fuori terra (PT e P1°) oltre a spazio sottotetto s.p.p. accessibile con botola. Al piano interrato ci sono i locali di sgombero e centrale termica oltre ad una taverna e corridoio sotterraneo di accesso diretto al box. Al piano terreno ci sono due locali (soggiorno, cucina) con scala interna di accesso al piano primo dotato di bagno e tre camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di C. & F. S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 04548280967

Superficie complessiva di circa mq **747.13**

è posto al piano terra, primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel 1989 ristrutturato nel 2005

ha un'altezza interna di circa mt.2,80

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Condizioni interne buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT-1°	superf. esterna lorda	135,05	1,00	135,05
Balconi P.1°	sup reale netta	13,42	0,50	6,71
Sottotetto s.p.p.	sup lorda di pavimento	70,20	0,25	17,55
Giardino	sup reale lorda	420,00	0,20	84,00
Piano interrato taverna	sup lorda di pavimento	108,46	0,25	27,12
		747,13		270,43

Accessori:

Abitazione sub 701.
1 Box

intestazione: C. & F. s.r.l. , partita foglio 7 particella 4037, subalterno 702, categoria C/6, classe 3 consistenza mq.33, superficie piano S1 rendita € 63,06,
Derivante da:Variazione del 07.12.2012 n.39487.1/2012 in atti dal 07.12.2012 (protocollo n.BG0295263) DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE
posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di mq.33
Valore a corpo: € **20000**

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criterio di stima:**

Stima diretta per comparazione di unità immobiliari simili e comparabili nel periodo di riferimento della presente valutazione.
Valore di mercato riferito a settembre 2014 applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo,
Uffici del registro di Bergamo,

Ufficio tecnico di Martinengo,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Agenzia delle entrate
 Agenzia del territorio
 Agenzie in loco,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) prezzo medio di vendita per Ville a schiera di nuova edificazione in zona periferica in condizioni normali
 Ag.territorio € 1.100,00/mq. - € 1.400,00/mq.
 Ag.On Line (Immobiliare.it) prezzo medio € 1.315,00/mq, agenzie in loco
 Agenzie on line

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione sub 701	con annesso Box	270,43	747,13	375.608,88	375.608,88
Valore di mercato riferito a settembre 2014. La valutazione del bene immobile viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare secondo le caratteristiche della stessa e alle condizioni esistenti sul mercato					
				375.608,88	375.608,88

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 56.341,33
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 319.267,43
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 265.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 315.000,00

Data generazione:
 07-10-2014 14:10:04

L'Esperto alla stima
Fabio Lorenzo Carria

