

**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](mailto:info@fabiocarria.com)  
Pec : [carria.6743@oamilano.it](mailto: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 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 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 aldilà 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]

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[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**

Descrizione :di cui al punto **Abitazione sub.6**

Appartamento al piano secondo, di una casa di centro paese senza ascensore, derivato dal recupero dello spazio di sottotetto esistente e composto da un disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio e bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: 04548280967

Superficie complessiva di circa mq **106.96**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 ristrutturato nel 2005

ha un'altezza interna di circa H. media cm.235

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Condizioni interne buone.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**buone**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**ante a battente e fissi** materiale:**legno**  
protezione:**persiane** materiale protezione:**legno**  
condizioni:**buone**  
- Note:Lucernari in falda nei locali verso cortile

Manto di copertura materiale:**tegole in cotto** coibentazione:**pannelli termo-assorbenti** condizioni:**buone**

Pareti esterne materiale:**muratura di mattoni forati** coibentazione:**fibra di vetro** 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**

## 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 ferro zincato** 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
mansarda	superf. esterna lorda	106,96	1,00	106,96
		<b>106,96</b>		<b>106,96</b>

**Accessori:****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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.

**8.2 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 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					
				<b>139.048,00</b>	<b>139.048,00</b>

### 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:	<b>€ 118.190,80</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 101.962,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 118.190,80</b>