

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **PROCEDURA DI FALLIMENTO n. 244/2019**

Giudice Delegato: **Dott. GIOVANNI PANZERI**

Curatore della Procedura: **Dott. GUIDO ALESSANDRO RHO**

LOTTO 8

AUTORIMESSA IN CARAVAGGIO (BG)

1.1 Identificazione del bene

Il Lotto 8 è costituito da una ampia autorimessa singola posta al piano seminterrato del Fabbricato D, denominato “Condominio Arianna”, del complesso residenziale ubicato in Caravaggio (Bg), via Trento n. 23 (v. planimetria catastale – *allegato I*).

Condominio Arianna



Complesso residenziale

1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, intestata per la piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero ciascuno al sig. Massimo Cremona [REDACTED]

[REDACTED], risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
Fg. n. sub.	via piano	Cat. Cl.	stenza	Catastale	Catastale
48 10602 11	via Trento sn S1	C/6 2	19 mq	19 mq	€ 36,31

(v. visura storica per immobile – allegato 2)

Costituzione presentata in data 09.11.1995 [REDACTED]

Il tutto edificato su parte dell'area alla particella 10602 di are 18.65 ente urbano (v. estratto mappa – allegato 3), derivata dal frazionamento della particella 10516 di are 25.46, derivata a sua volta dal frazionamento della particella 10432 di are 32.93, originata dalla particella 4441 di are 41.87.

1.3 Confini

Da nord in senso orario: corseello comune, altra unità immobiliare (sub. 10), bene comune non censibile (sub. 3), bene comune non censibile (sub. 4).

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

1.4 Descrizione sommaria

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è parte integrante del Condominio Arianna, costruito nel 1995 su due piani fuori terra e uno seminterrato e posto nel Comune di Caravaggio.

Il Condominio Arianna è ubicato:

- in zona semi-centrale residenziale del Comune di Caravaggio;
- in zona a basso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con discreta presenza di negozi di prima necessità;
- in zona con discreta presenza di scuole primarie e secondarie;
- in zona con ottima presenza di parchi pubblici;
- in zona con ottima presenza di parcheggi pubblici;
- in zona discretamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 4 km dall'Ospedale ASST Bergamo Ovest di Treviglio.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Provinciale 130 a 100 m;
- Autostrada A35 (BreBeMi - casello di Caravaggio) a 3 km;
- Stazione ferroviaria di Caravaggio a 1,5 km.



Aerofotogrammetria del comune di Caravaggio

Le caratteristiche costruttive e di finitura del condominio, nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura portante in cemento armato e sovrastante manto di copertura in tegole cemento;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata;
- serramenti protetti da avvolgibili in pvc;
- assenza di impianto ascensore condominiale.



Condominio Arianna

L'autorimessa singola, ma ampia nella sua lunghezza, è collegata direttamente al condominio da una porta interna (ad oggi chiusa in quanto non ha pertinenze) ed è raggiungibile esternamente da un cancello carrale ad apertura elettrica e da un corsello scoperto.

Le opere di finitura dell'autorimessa, nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle carrali;
- basculante in alluminio ad apertura manuale, con inserita una porta pedonale ad apertura autonoma;
- porta interna blindata che accede ad un'area condominiale interna;
- presenza di impianto elettrico e di illuminazione.

L'autorimessa è priva di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



Cancello carrale



Corsello



Basculante autorimessa



Autorimessa

Enti comuni come per legge, art.1117 e seguenti del C.C., regolamento di condominio, nonché per l'uso a cui sono destinati, in particolar modo:

- sub.1 b.c.n.c. a tutti i subalterni delle particelle 10602 – 10517 – 10433 e 10107;
- sub.2 è b.c.n.c. a tutti i subalterni delle particelle 10602 e 10517;
- sub.3 è b.c.n.c. a tutti i subalterni;
- sub.4 è b.c.n.c. ai sub. 5-6-7-8.

All'unità immobiliare oggetto di valutazione competono 36/1000 sugli enti comuni del Condominio Arianna ed ha inoltre diritto agli enti comuni dei quattro fabbricati (sede stradale e cabina Enel) ed agli enti comuni dei fabbricati "C" e "D" (area adibita a parcheggio alla particella 10602 sub.2) come meglio precisato nell'atto di provenienza.

Note:

- 1) La presente unità immobiliare è, allo stato attuale, occupata [REDACTED],
[REDACTED]
- 2) Lo scrivente ha accertato che la situazione reale dell'unità immobiliare corrisponde a quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale (v. *allegato 1*).

1.5 Dati metrici

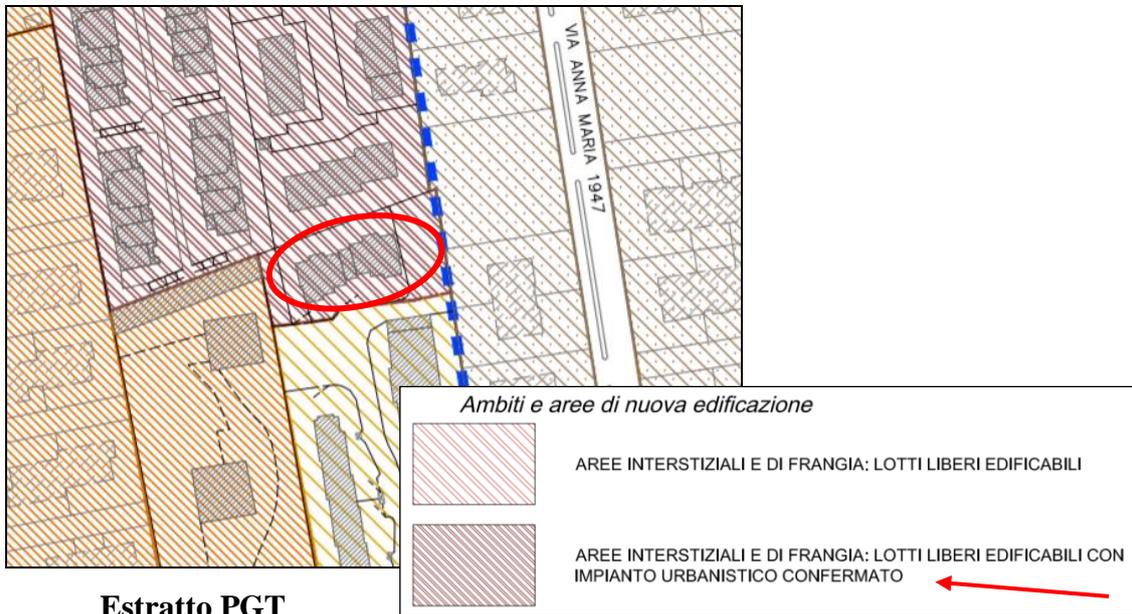
Le misure della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco, sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	22,00 mq	1,00	22,00 mq
Totale superficie commerciale			<u>22,00 mq</u>

1.6 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Il Comune di Caravaggio è dotato di P.G.T., approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 05.06.2013, con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 52 del 27.12.2013, e successiva variante n. 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.01.2016, con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL n. 19 del 11.05.2016.

L'area, nella quale sorge la presente unità immobiliare, è collocata dal P.G.T. vigente in "Zone residenziali – Ambiti e aree di nuova edificazione – Aree interstiziali e di franchigia: lotti liberi edificabili con impianto urbanistico confermato".



Il condominio, di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di valutazione, è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 16.01.1995, con successiva dichiarazione di abitabilità e agibilità.

Lo scrivente ha accertato la conformità edilizia.

1.7 Proprietà e provenienze nel ventennio

Proprietà:

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, risulta intestata per la piena proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero ciascuno al sig. Massimo Cremona [REDACTED]
[REDACTED], per acquisto con atto di compravendita autentico in data 17.06.2010 n. [REDACTED] di rep. Notaio dott. Antonio Cavallo di Treviglio, registrato a Treviglio il 17.06.2010 n. [REDACTED] serie 1T e trascritto a Bergamo in data 23.06.2010 [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Provenienze:

Alla sig.ra [REDACTED], la piena proprietà dell'intero pervenne per acquisto con atto di compravendita autenticato in data 13.02.1997 n. [REDACTED] di rep. Notaio Antonio Cavallo di Treviglio, ivi registrato il 17.02.1997 al n. [REDACTED] serie 2V e trascritto a Bergamo in data 01.03.1997 n.ri [REDACTED], dalla società [REDACTED].

1.8 Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 06.07.2018 n.ri [REDACTED].

A favore: [REDACTED]
Contro: F.lli Cremona s.n.c. di Cremona Luca e C., con sede in Caravaggio (Bg) [REDACTED]
Cremona Massimo [REDACTED]
[REDACTED]

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 03.07.2018 [REDACTED]
[REDACTED], per un importo capitale pari a [REDACTED] e un totale pari a [REDACTED]

Gravante la quota pari ad 1/2 dell'intero di quanto oggetto della presente oltre ad altri beni estranei.

A margine nota di iscrizione non vi è alcuna annotazione.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 11.07.2018 [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
Contro: F.lli Cremona s.n.c. di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio (Bg) [REDACTED]
Cremona Massimo [REDACTED]
[REDACTED]

Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 03.06.2018 [REDACTED]
[REDACTED], per un importo capitale pari a [REDACTED]
e un totale pari a [REDACTED]

Gravante la quota pari ad 1/2 dell'intero di quanto oggetto della presente oltre ad altri beni estranei.

A margine nota di iscrizione non vi è alcuna annotazione.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 23.12.2019 ■■■
■■■

A favore: Massa dei Creditori del fallimento “F.lli Cremona s.n.c. di Cremona Luca e C.”

Contro: F.lli Cremona s.n.c. di Cremona Luca e C., con sede in Treviglio (Bg)
■■■

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 03.12.2019 n.254/19 Sent. – n. 271/19 Rep. – n. 4231/19 Cron. del Tribunale di Bergamo.

Gravante la quota pari ad 1/2 dell’intero di quanto oggetto della presente oltre ad altri beni estranei.

A margine note di trascrizione non vi è alcuna annotazione.

1.9 Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l’hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale il l’unità immobiliare debba essere valutata sia quello del più probabile “Valore di Mercato”, che corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato del bene immobile, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando l’unità immobiliare da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell’unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell’ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle

normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;
- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso le agenzie immobiliari e gli studi tecnici della zona dove è ubicato il bene immobile e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:
 - a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (1-2019);
 - b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2019 (F.I.M.A.A.);
 - c) Valore Casa Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2019 (APPE – Confedilizia).

1.10 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni testé citate, ritiene che il valore da attribuire al bene immobile sopra descritto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i relativi coefficienti di differenziazione, il carattere prudenziale della presente valutazione, possa stimarsi, a corpo, pari a € 11.000,00, comprensivo della quota millesimale delle parti comuni e considerato il fatto della vendita di sola quota parte di piena proprietà, pari a 1/2.

Il valore complessivo di mercato del bene, per la quota di 1/2 di piena proprietà del sig. Massimo Cremona, risulta quindi essere:

€ 11.000,00 x 1/2	€ 5.500,00

Valore complessivo di mercato	€ 5.500,00

Lo scrivente, per ottenere il valore di base d'asta trattandosi di procedura fallimentare, ritiene opportuno applicare la percentuale di deprezzamento pari a circa il 20% al valore di mercato, ottenendo così:

€ 5.500,00 – 20%	€ 4.400,00

Valore di base d'asta per fallimento	€ 4.400,00

ALLEGATI

1. Planimetria catastale foglio 48 particella 10602 sub. 11
2. Visura storica per immobile foglio 48 particella 10602 sub. 11
3. Estratto mappa foglio 48 particella 10602

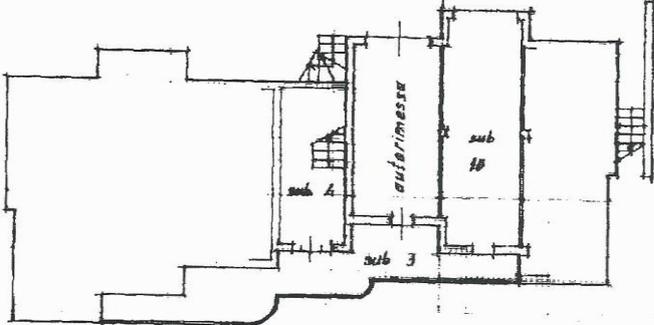
ALLEGATO 1.

Data presentazione: 09/11/1995 - Data: 10/02/2020 - n. BG0014931 - Ultima Planimetria in atti

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARAVAGGIO via TRENTO





PIANO SEMINTERRATO l. m. 2.50

ORIENTAMENTO



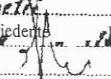
SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Completata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
ROSSETTI FRANCESCO

Iscritto all'albo de Geometra
della Provincia di Brescia

data 20.11.1995 Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO

09 NOV 1995

№ 2 1785

Identificativi catastali

Data presentazione: 09/11/1995 - Data: 10/02/2020 - n. BG0014931 - Richiedente Geometra - Ultima Planimetria in atti

Tot. schede: 100 - Stato di acc. A4(208.25) - Tot. di schede: 11

Mod. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto di Fabbricati - Situazione al 10/02/2020 - Comune di CARAVAGGIO(B731) - < Foglio: 48 Particella: 10602 - Subalterno 11 >

UFFICIO CATASTO n. SN piano 0;

ALLEGATO 2.



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2020

Data: 13/02/2020 - Ora: 19.18.29 Segue

Visura n.: T347755 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARAVAGGIO (Codice: B731)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 48 Particella: 10602 Sub.: 11

INTESTATI

1	CREMONA Massimo [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	10602	11			C/6	2	19 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 36,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TRENTO n. SN piano: S1;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B731 - Sezione - Foglio 9 - Particella 10602

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		48	10602	11			C/6	2	19 m ²		Euro 36,31	VARIAZIONE del 27/11/2013 protocollo n. BG0218827 in atti dal 27/11/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 64364.1/2013)
Indirizzo		, VIA TRENTO n. SN piano: S1;										



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2020

Data: 13/02/2020 - Ora: 19.18.29 Fine

Visura n.: T347755 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		48	10602	II			C/6	2	19 m ²		Euro 36,31 L. 70.300	COSTITUZIONE del 09/11/1995 in atti dal 31/10/1997 INC.1445.97 (n. 21785.2/1995)	
Indirizzo , VIA TRENTO n. SN piano: SEM;													
Notifica -													
										Partita	100081	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 17/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CREMONA Massimo		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2010 Repertorio n. Rogante: CAVALLO ANTONIO Sede: TREVIGLIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 13/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 17/06/2010
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1997 Voltura in atti dal 31/10/1997 Repertorio n.: Rogante: CAVALLO Sede: TREVIGLIO Registrazione: UR Sede: TREVIGLIO del 17/02/1997 VENDITA			

Situazione degli intestati dal 09/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 13/02/1997
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/11/1995 in atti dal 31/10/1997 Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 3.

