



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

146/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Luisa Vasile

CURATORE:

Avvocato Maria Teresa Bochicchio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSA SILIBELLO

CF:SLBR5059C64F205B

con studio in MILANO (MI) V. DELLA PALAZZETTA 2

telefono: 0226681069

email: arch.silibello@tiscali.it

PEC: silibello.5156@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 146/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MISANO DI GERA D'ADDA via Papa Giovanni XXIII 4, della superficie commerciale di **51,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame è situato nella zona sud di Misano di Gera d'Adda, comune situato a sud della provincia di Bergamo da cui dista 25 km, sul confine con la provincia di Cremona. Il territorio comunale è attraversato a nord dalla Strada Provinciale 185 "Rivoltana". L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è in una zona residenziale sul confine con il centro storico, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali unifamiliari e condomini, tutti di buon decoro generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m 3,07 - m 2,44 - m 2,16 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 816 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127100); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 19/05/2004 - divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale-ristrutturazione
Coerenze: da nord - in senso orario: cortile comune sub 701, roggia Fontanile, sub 708, parti comuni sub 702. Salvo errori e come meglio di fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.928,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.000,00
Data della valutazione:	05/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/01/2015 a firma di Giudice di Pace di Treviglio (BG) ai nn. 13/2015 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Bergamo ai nn. 2288/371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €8.000,00.

Importo capitale: €4.765,99

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/07/2004 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 105142/29067 di repertorio, iscritta il 21/07/2004 a Bergamo ai nn. 38751/10683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €750.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutte le unità immobiliari site in Misano di Gera d'Adda, via Papa Giovanni XXIII n° 4 (erroneamente attribuite al numero civico 2).

Domanda di annotazione in data 30/04/2012 nn. 18691/3544 a seguito di atto in data 17/04/2012 repertorio n. 126856/30621 a rogito Notaio Pierfelice Sarta, la suddetta iscrizione del 21/07/2004 Reg. part. 10683 è stata annotata: Riduzione di somma dovuta da Euro 500.000,00 a Euro 185.000,00 Riduzione somma dell'ipoteca da Euro 750.000,00 a Euro 277.500,00. Si precisa che nella nota di trascrizione sopra riportata relativa alla storia ventennale delle provenienze, sono presenti anche immobili che oggi non sono di proprietà della società fallita.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 26/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 153 di repertorio, trascritta il 19/07/2018 a Bergamo ai nn. 36294/25304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 600 SENTENZA DI FALLIMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 751,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.944,19
Millesimi condominiali:	154,5
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio è dotato di ascensore al momento fuori servizio e i condomini hanno deciso di non procedere alla riparazione per contenere i costi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/2013), con atto stipulato il 31/07/2013 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 142150/56648 di repertorio, trascritto il 02/08/2013 a Bergamo ai nn. 22145/32389

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1977 fino al 14/09/2001), registrato il 11/12/1978 a Milano ai nn. 6895 vol.78, trascritto il 12/08/1980 ai nn. 19526/16278

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 12/08/1977 fino al 14/09/2001), registrato il 11/12/1978 a Milano ai nn. 6895 vol.78, trascritto il 12/08/1980 ai nn. 19526/16278

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/09/2001 fino al 11/02/2003), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 92875 di repertorio, trascritto il 21/09/2001 ai nn. 37748/28155

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 11/02/2003 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 11/02/2003 a firma di Notaio Antonio Giannetta ai nn. 35665 di repertorio, trascritto il 18/02/2003 ai nn. 9038/5965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/07/2004 fino al 17/02/2006), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 105141/29066 di repertorio, trascritto il 21/07/2004 ai nn. 38750/26182

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/02/2006 fino al 31/07/2013), con atto stipulato il 17/02/2006 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 112244/33511 di repertorio, registrato il 22/02/2006 a Bergamo ai nn. 1927/1T, trascritto il 23/02/2006 a Bergamo ai nn. 10544/6092.

Relativamente alla società *** DATO OSCURATO *** si precisa quanto segue: - con atto in data 06/03/2008 n. 121269/40582 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il giorno 11/03/2008 al n. 4557/1T, la predetta società ha trasferito la sede in Crema, via Luigi Griffini, n. 30 - con atto in data 03/11/2008 n. 124057/42665 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 06/11/2008 al n. 18554/1T, la predetta società ha assunto la denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** - con atto in data 01/04/2009 n. 125822/43973 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 06/04/2009 al n. 4887/1T, la predetta società ha assunto la denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** - con atto in data 09/04/2013 n. 141051 /55826 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo 2 il 19/04/2013 al n. 5352/1T la predetta società ha assunto l'attuale denominazione sociale di *** DATO OSCURATO *** società con unico socio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **55/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione casale per realizzazione di 6 alloggi, presentata il 11/12/2001 con il n. 7627 di protocollo, agibilità del 02/12/2006 con il n. 0008845 di protocollo.

In data 01/07/2003 con protocollo n° 4123 è stata presentata voltura per passaggio di proprietà da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** con sede a Bergamo. Il certificato di agibilità è stato rilasciato per silenzio assenso.

Denuncia inizio attività N. **29/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per opere interne , presentata il 09/07/2013 con il n. 4095 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 705-707-708.

In data 12/04/2014 con protocollo n° 002042 è stata presentata richiesta di annullamento pratica per mancanza di fondi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 5 del 24/02/2011, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 9.2 Norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare è stata denunciata in data 19/05/2004 ed erroneamente attribuita al numero civico 2. Il corretto numero civico è 4 (come peraltro risulta anche dalle pratiche presentate in Comune.

La scrivente ha provveduto in data 23/10/2018 ad aggiornare la toponomastica all'ufficio del Catasto di Bergamo con inserimento del corretto numero civico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MISANO DI GERA D'ADDA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISANO DI GERA D'ADDA via Papa Giovanni XXIII 4, della superficie commerciale di **51,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame è situato nella zona sud di Misano di Gera d'Adda, comune situato a sud della provincia di Bergamo da cui dista 25 km, sul confine con la provincia di Cremona. Il territorio comunale è attraversato a nord dalla Strada Provinciale 185 "Rivoltana". L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è in una zona residenziale sul confine con il centro storico, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali unifamiliari e condomini, tutti di buon decoro generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di m 3,07 - m 2,44 - m 2,16 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 816 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII 4, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 23/10/2018 - variazione di toponomastica (prot. BG0127100); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 19/05/2004 - divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale-ristrutturazione
Coerenze: da nord - in senso orario: cortile comune sub 701, roggia Fontanile, sub 708, parti comuni sub 702. Salvo errori e come meglio di fatto

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treviglio, Caravaggio, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Architetture storiche civili e religiose, cascate locali, campagne attraversate dalle sorgenti Gaverine.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 km - uscita Caravaggio (BreBeMi)	nella media	
ferrovia distante 3,5 km - staz. Caravaggio linea Treviglio-Cremona	nella media	
ferrovia distante 8 km - staz. Vidalengo linea Milano-Venezia	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal civico 4, attraverso un cancello pedonale e uno carrabile, si accede al cortile comune dove si trova l'ingresso al condominio. Era un casale ed è stato ristrutturato tra il 2003 a il 2006 per ottenere 6 unità immobiliari con scala centrale esterna al corpo di fabbrica. Si arriva ai piani dove si trova il ballatoio con l'ingresso alle due unità per piano. La parte centrale del ballatoio, dove si trova l'ingresso dell'ascensore e lo sbarco della scala è parte comune, mentre il ballatoio è di proprietà esclusiva di ogni appartamento. Il bene oggetto di stima è posto al secondo piano sulla sinistra. Dal ballatoio, tramite una porta finestra, si accede all'appartamento composto da un unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura e zona notte ed è dotato di due finestre rivolte ad est e verso ovest, di fianco all'ingresso, si trovano tre finestre, una porta conduce nel disimpegno dove si trova l'accesso al bagno con finestra verso il balcone. Il soffitto è mansardato in legno con travi a vista. Il balcone, pur essendo di uso esclusivo, non ha nessuna delimitazione con il pianerottolo.

Si evidenzia che l'inquilino dell'appartamento sottostante lamenta infiltrazioni d'acqua dal balcone. La

pavimentazione del balcone si presenta in buone condizioni, ma si dovrà procedere ad una verifica per accertare le cause. Dell'importo di tali lavori si è tenuto conto nella valutazione.

L'immobile si presenta in buone condizioni e non necessita di particolari interventi manutentivi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in legno naturale con vetrocamera	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in in coppi di laterizio con coibentazione in non indagata. condizioni presumibili	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di grès sul balcone	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in legno naturale a falde	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato e vetrocamera , gli accessori presenti sono: serratura normale e chiavistello	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane cieche realizzate in legno naturale. finestra del bagno e finestre lato est	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in zona giorno/notte e disimpegno realizzato in rasatura a gesso tinteggiata	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica ad altezza 130 cm e 200 cm in corrispondenza della doccia	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune con richiesta di agibilità	nella media	
<i>citofonico</i> : sottotraccia conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in Comune con richiesta di agibilità	nella media	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. Dichiarazione di conformità depositata in comune con la richiesta di agibilità	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme. Bagno dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. Dichiarazione di conformità depositata in comune con la richiesta di agibilità	nella media	

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: conforme. Caldaia esterna che fornisce anche acqua calda. Dichiarazione di conformità depositata in comune con la richiesta di agibilità

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. condizioni presumibili

nella media 

solai: solaio in laterocemento. condizioni presumibili

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura in mattoni pieni. condizioni presumibili

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[172,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 16135-000039/13 registrata in data 29/07/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	48,00	x	100 %	=	48,00
balcone	11,20	x	30 %	=	3,36
Totale:	59,20				51,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2019

Fonte di informazione: GP Servizi Immobiliari Caravaggio

Descrizione: Monolocale con balcone - 2° piano senza ascensore

Indirizzo: via Roma

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 39.900,00 pari a 1.078,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 2 semestre 2018

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 760,00

Note: Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima, la scrivente ha provveduto a verificare in luogo la corrispondenza con i progetti presentati e la superficie catastale assegnata, comprensiva dei tavolati interni e dei muri esterni calcolati al 50% se confinanti con altre proprietà, applicando per i locali accessori i criteri previsti dal D.P.R. n° 138 del 23/03/1998.

Considerata la consistenza del bene in esame, l'ubicazione, l'anno di ristrutturazione e il buono stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €1.050,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,36 x 1.050,00 = **53.928,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.928,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di stima si è ritenuto di applicare il metodo "sintetico comparativo", il cui parametro di valutazione è il prezzo di mercato in zona per immobili simili per età e stato manutentivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Misano di Gera d'Adda, agenzie: della zona, web, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,36	0,00	53.928,00	53.928,00

53.928,00 €

53.928,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

No

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 53.928,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.696,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 231,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 51.000,00

data 05/06/2019

il tecnico incaricato
ROSA SILIBELLO