

Tribunale di BERGAMO

Liquidazione Controllata [REDACTED]

Piazza Don Pierluigi Todeschini n.37

C.A.P. 24041, Brembate (BG)

n. 12/2022 R.G.

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</p> <p>BENI IMMOBILI</p>

Giudice: Dott. Luca FUZIO

Curatore nominato: Dott.ssa Sonia CARRARA

Geom. Aldo Astolfi

Tribunale di Bergamo
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
n. 12/2022 R.F.

Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	5
2.	BENE IMMOBILE IN BREMBATE (BG)	6
2.1	Descrizione e la consistenza	6
2.2	Dati catastali:	8
2.3	Confini.....	8
2.4	Stato di possesso	8
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	10
2.6	La provenienza	11
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli	11
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	12
3.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	12

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominata, Dott.ssa Sonia Carrara, è stato affidato alla società Avacos s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla Liquidazione Controllata del patrimonio dei signori [REDACTED]

Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);

Lo scrivente ha provveduto inoltre alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Brembate. Tale richiesta non ha prodotto i risultati sperati, non sono stati reperiti infatti titoli edilizi abilitativi come riportato nella comunicazione allegata ai capitoli successivi.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco effettuato dal sottoscritto congiuntamente ai signori [REDACTED] ed al Liquidatore, Dott.ssa Carrara. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della quota di piena proprietà in capo liquidazione controllata, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

2. BENE IMMOBILE IN BREMBATE (BG)

2.1 Descrizione e la consistenza

L'immobile oggetto della presente è un appartamento in Brembate al civico 37 di Piazza Todeschini. Situata in zona centrale vicina a tutti i servizi, l'unità immobiliare posta a piano secondo è parte di un fabbricato di remota costruzione e totalmente da ristrutturare. Nel caso specifico l'appartamento di piano secondo è ancora allo stato originale, con pavimenti in ceramica, serramenti in legno ed impianti che sono riconducibili al periodo di costruzione. L'appartamento con accesso da vano scale chiuso, senza ascensore, si compone di un ampio ingresso sul quale si trovano le porte di accesso alla cucina, al soggiorno, a due camere da letto, oltre che a un disimpegno con accesso ad un'altra camera. Come anzidetto l'unità immobiliare, non di pregio, verrà considerata totalmente da ristrutturare. Completa la proprietà la cantina a piano interrato con soffitto a volta in mattoni e murature perimetrali con intonaco rustico, pavimentazione in battuto di cemento. Lo scrivente può dichiarare la sola conformità catastale in quanto non è stato possibile reperire pratiche per verificare la conformità edilizia.

Vista aerea



Documentazione fotografica





2.2 Dati catastali:

Comune di **BREMBATE - Censuario Brembate di Sotto**

Quota 1/4 di piena proprietà in capo al signor [REDACTED] (grava diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] - decuius)

NCEU, Sezione Urbana BS, foglio 4, Piazza Don Pierluigi Todeschini n. 37:

- mappale 788/701, piano S1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, RC Euro 309,87.

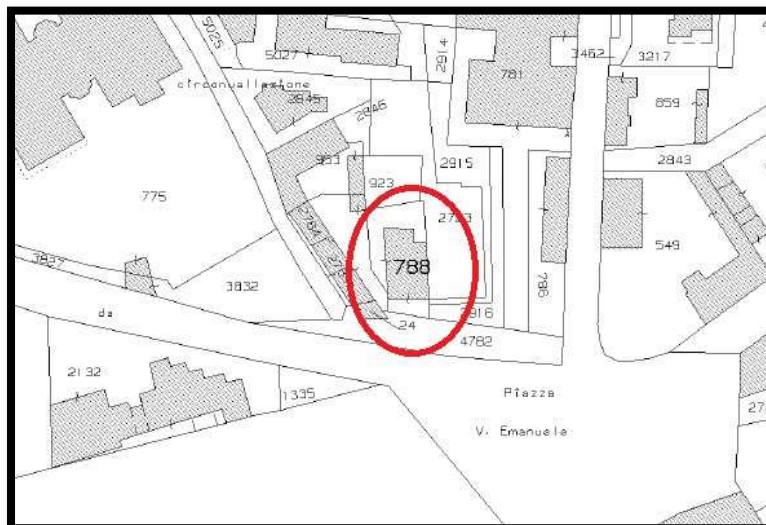
2.3 Confini

Si descrivono i confini del fabbricato da lato nord con mappale 923, lato est con mappale 2723, lato sud con mappale 4782 (Lato Piazza Don Todeschini) e lato ovest con mappale 2783.

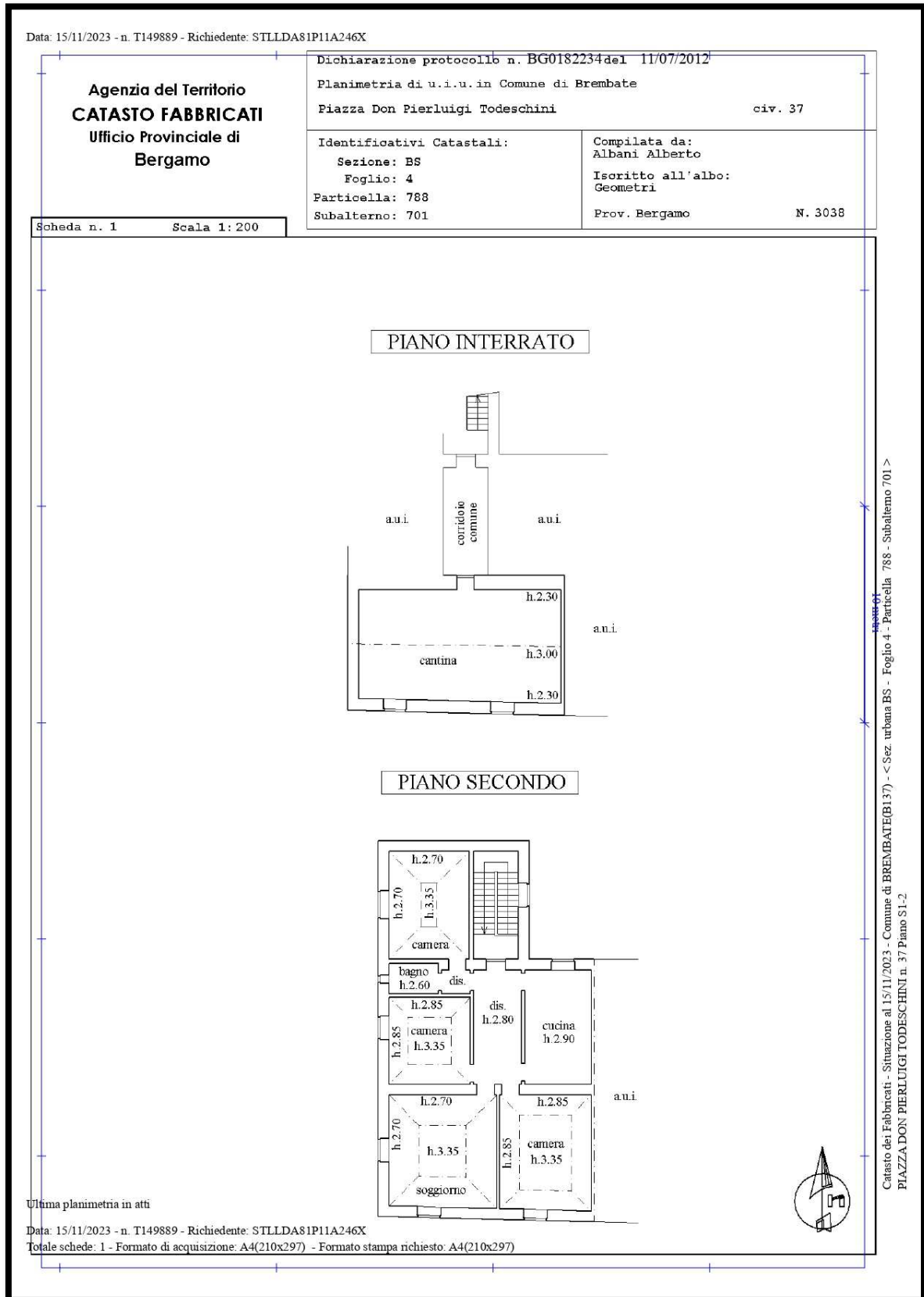
2.4 Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente liberi da persone. L'appartamento è totalmente arredato

ESTRATTO DI MAPPA




PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 788 sub 701



2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Con comunicazione protocollata al numero 16943 del 14/12/2023 il Comune di Brembate dichiara che presso gli archivi non sono stati rinvenuti atti autorizzativi riguardo all'immobile oggetto della presente.

	COMUNE DI BREMBATE
	PROVINCIA DI BERGAMO SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE
<p>Responsabile del procedimento: Ing. Claudia Del Prato Telefono diretto: 035 4816035 E-mail: claudia_delprato@comune.brembate.bg.it</p>	
<p>Trasmessa tramite pec</p>	
<p>Al Sig. ASTOLFI ALDO VIA MADONNA DELLA NEVE N. 11 24021 ALBINO (BG)</p>	
<p>U</p> <p>COMUNE DI BREMBATE COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE PROTOCOLLO N. 0016943/2023 del 14/12/2023 Firmatario: CLAUDIA DEL PRATO</p>	<p>Facciamo seguito alla Vostra richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 15/11/2023, prot. n. 15347, per comunicarvi che presso gli archivi di questo ufficio non sono stati rinvenuti atti autorizzativi relativi all'immobile identificato al NCEU al foglio 4 particella 788 Sub 701 sito in piazza Don Todeschini n. 37.</p> <p>Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.</p> <p style="text-align: right;">IL RESPONSABILE DEL SETTORE Ing. Claudia Del Prato <i>Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa</i></p>
<p>24041 Brembate – P.zza Don Todeschini, 2 – Centralino Tel. (035) 4816011 – Fax (035) 48.16033 – Cod. Fisc. 00298890161</p>	

2.6 La provenienza

successione legittima apertasi in data 22.01.2014, registrata c/o Ufficio del Registro di Bergamo 2 in data 6.11.2014 al n. 2051 Vol. 9990 e trascritta, a Bergamo, in data 24.12.2014 ai n.ri 47939/33986.

2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 7449/1186 del 25.02.2016 (sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo in data 18.05.2015 rep. n. 3104);

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 64369/10743 del 19.12.2019 (decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 31.07.2019 rep. n. 6101);

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** nn. 23721/16123 del 28.04.2023 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 9.11.2022 rep. n. 74); a favore: "MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO EX ART. 14 TER LEGGE N. 3 DEL 27/01/2012-[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.B. Il nominativo in esame unitamente al coniuge [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione vitalizio con diritto di accrescimento reciproco, donavano alla figlia [REDACTED] la piena proprietà di appartamento ed autorimessa in Osio Sotto Via Vivaldi, identificati al Catasto Fabbricati con foglio 3 mappali

3036/29 e 3036/10. A margine della Nota di Trascrizione della suddetta donazione si rileva annotamento di inefficacia totale nei confronti del "COMUNE DI OSIO SOPRA" in data 25.03.2019 ai n.ri 14837/2791.

2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le opportune indagini di mercato lo scrivente ha riscontrato valori che oscillano tra i 600,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq per immobili in condizioni migliori dell'oggetto della presente. Detti valori trovano riscontro con quanto riportato dal Borsino immobiliare per immobili di seconda fascia: valore minimo €/mq 799,00 massimo 845,00 €/mq. Anche l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) riporta valori in linea, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale infatti espone valore minimo €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00. Sulla base del sopralluogo effettuato e visto lo stato conservativo dell'immobile, sia generale (facciate da rifare e con molta probabilità anche la copertura necessita di manutenzione) che più specificatamente per l'appartamento oggetto della presente che, come già detto, nel corso degli anni non è stato oggetto di nessuna manutenzione, lo scrivente ritiene congruo attestarsi ai 350,00 €/mq

UNITA' IMMOBILIARE	DESTIN.	PIANO	SUP.	COEFF	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp. 788 sub 701	Abitazione	Secondo	142,94	1,00	142,94	350,00	50.029,00
	Cantina	Interrato	61,07	0,25	15,27	350,00	5.344,50
						TOTALE	55.373,50

Per quanto detto, verificato che la signora Morselli non ha immobili di sua proprietà, il valore in capo alla Liquidazione controllata è la quota, di 1/4, in capo al signor Scarpellini Fabio ovvero:

$$€ 55.375,50 : 4 = 13.843,37 €$$

3. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 18/01/2024

Astolfi Geom. Aldo

