

Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE II FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 58/2019

FALLIMENTO EDILSID srl a socio unico in LIQUIDAZIONE

Con sede in Viale Monte Nero 6 - 20135 - Milano

Giudice Delegato: Dott.ssa Guendalina PASCALE

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Nicoletta MORRIONE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Comune di Pontirolo Nuovo (BG) - Via Grazie Deledda n.1
n.5 CANTINE e n.3 BOX

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino

Email: delfino@architettodelfino.it

Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Pontirolo Nuovo (BG) - Via Grazie Deledda n.1

Lotti 1-2-3-4-5: cantine

Lotti 6-7-8: boxes

1. Dati Catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	27	C/2	2	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	28	C/2	2	3 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 4,18	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	29	C/2	2	3 m ²	Totale: 4 m ²	Euro 4,18	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	30	C/2	2	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	726	C/2	2	5 m ²	Totale: 7 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	38	C/6	2	31 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 59,24	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	40	C/6	2	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 28,66	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1
9	6166	60	C/6	2	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 28,66	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

**2. Stato di possesso
LIBERI**

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** trattasi di cantine e autorimesse. Per quanto concerne le autorimesse, le stesse non permettono l'accesso e la discesa dall'autoveicolo a persone con diversa abilità motoria.

4. Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in Comune di PORTIROLO NUOVO (BG)
Via Grazia Deledda n.1

Lotti 1-2-3-4-5: cantine

Lotti 6-7-8: boxes

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

➤ **Piena proprietà 1/1 di EDILSID S.R.L.**

Con sede in Viale Monte Nero 6 - 20135 - Milano

Cod. Fiscale: 01923820169

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **EDILSID - S.R.L.** con sede in TREVIGLIO (C.F. 01923820169)

1. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	27	C/2	2	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 30; altra proprietà sub. 28 e corridoio comune al sub. 2; altra proprietà sub. 4; altra proprietà sub. 41

2. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	28	C/2	2	3 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 4,18	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 27 e 30; corridoio comune al sub. 2; altra proprietà sub. 4; altra proprietà sub. 29; corridoio comune al sub. 2

3. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	29	C/2	2	3 m ²	Totale: 4 m ²	Euro 4,18	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 28; corridoio comune e parti comuni al sub. 2 per tre lati.

4. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano



9	6166	30	C/2	2	5 m ²	Totale: 6 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 42; corridoio comune e parti comuni al sub. 2 per due lati e altra proprietà sub. 28; altra proprietà sub. 27.

5. Cantina

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	726	C/2	2	5 m ²	Totale: 7 m ²	Euro 6,97	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: corridoio comune e parti comuni al sub. 701; altra proprietà sub. 712; altra proprietà sub. 704; altra proprietà sub. 738.

6. Box

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	38	C/6	2	31 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 59,24	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 39 e 4; terrapieno; terrapieno e altra proprietà sub. 1; corsello di manovra comune al sub. 1

7. Box

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	40	C/6	2	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 28,66	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 41; altra proprietà sub. 4; altra proprietà sub. 39; corsello di manovra comune al sub. 1

8. Box

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Piano
9	6166	60	C/6	2	15 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 28,66	VIA DA DENOMINARSI n. SN
								piano: S1

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà sub. 61; altra proprietà sub. 36; altra proprietà sub. 59; corsello di manovra comune al sub. 1



Conformità catastale: Quanto riscontrato in loco è conforme alle schede catastali allegate alla presente. Si segnala però che la scheda al sub. 30 riporta una porta di collegamento con l'attiguo box che di fatto non esiste. Sarà necessario predisporre aggiornamento catastale.

Relativamente alla sua regolarità edilizia si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili sorgono nel comune di Pontirolo Nuovo,

Area urbanistica: quartiere principalmente residenziale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Treviglio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Arcene (3,5 km), autostrada A4 (9,00 Km), autostrada Bre-BeMi (10,00 Km),

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali media grande distribuzione (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERI

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:*

➤ Atto unilaterale d'obbligo edilizio:

A favore di: **COMUNE DI PONTIROLO NUOVO** (C.F. 00676850167)

Contro:

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Cavallo Antonio
in data 13/03/2000 n. rep. 62695

Trascritto a: Bergamo in data 11/04/2000 ai nn 13895/10213

La parte lottizzante si è obbligata, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al comune di Pontirolo Nuovo le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- sedi stradali di previsione del PL pari a complessivi mq.2232,83; aree contornate in colore rosso nella planimetria allegata allo schema di convenzione (tavola n.4).

La parte lottizzante si è obbligata per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune di Pontirolo nuovo

urbanizzazione secondaria (aree "a standards") e precisamente:

- aree a verde attrezzato pari a complessivi mq.684,72, contornate in
nella planimetria allegata allo schema di convenzione (tavola n.4)

- aree per parcheggi pubblici pari a complessivi mq.656,96 contornate in giallo nella planimetria allegata allo schema di convenzione (tavola n.4) la cessione avverrà entro novanta giorni dalla formale richiesta da parte dell'amministrazione comunale. Per quant'altro si rinvia al titolo.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

➤ Concessione di diritti reali a titolo oneroso

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Cavallo Antonio in data 13/03/2000 n. rep. 62695

Trascritto a: Bergamo in data 11/04/2000 ai nn 13896/10214



Unità negoziale identificata al foglio 9 mappale 5866

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

4.2.1 Iscrizioni:

➤ Ipoteca volontaria annotata

A favore di: **BANCA INTESA S.P.A.** (C.F. 00799960158)

Contro: **EDILSID S.R.L.** con sede in TREVIGLIO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: € 4.500.000,00

- Importo capitale: € 2.250.000,00

- Durata anni: 20

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 09/07/2002 n. rep. 185309

Trascritto a: Bergamo in data 30/07/2002 ai nn 34553/9350

Ipoteca gravante sui terreni identificati al foglio 9 mappale 5866/5870/5873 che hanno originato il mappale 6166

Annotazioni

- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 12/11/2007 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 11667 Registro generale n. 68986
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 11/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 3546 Registro generale n. 17068
- QUIETANZA E CONFERMA presentata il 27/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 4717 Registro generale n. 21357
- RIDUZIONE DI SOMMA presentata il 27/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 4718 Registro generale n. 2135
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 4719 Registro generale n. 21359
Atto a rogito del dott. Cesario Massimo in data 02/10/2008 ai nn. 4679
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 27/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 4720 Registro generale n. 21360
ATTO A ROGITO DEL DOTT. Cesario Massimo in data 02/10/2002 ai nn. 4679
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 10/04/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 5225 Registro generale n. 24042
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 25/06/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 8824 Registro generale n. 38252
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 05/07/2010 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 9224 Registro generale n. 36705
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 02/12/2010 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 14970 Registro generale n. 63850
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 21/06/2011 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 6813 Registro generale n. 31818
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 11/10/2011 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 10900 Registro generale n. 51083
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/05/2013 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 2723 Registro generale n. 18069

Comunicazioni

- Comunicazione n. 4992 del 19/09/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2002. Cancellazione parziale eseguita in data 20/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 3385 del 01/06/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2003. Cancellazione parziale eseguita in data 06/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO presentata il 11/04/2006 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 5312 Registro generale n. 22330

➤ **Ipoteca volontaria annotata**

A favore di: **BANCA INTESA S.P.A.** (C.F. 00799960158)

Contro: **EDILSID S.R.L.** con sede in TREVIGLIO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: € 3.100.000,00
- Importo capitale: € 1.550.000,00
- Durata anni: 20

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 09/07/2002 n. rep. 185309

Trascritto a: Bergamo in data 11/04/2006 ai nn 22330

Ipoteca gravante sui terreni identificati al foglio 9 mappale 5866/5870/5873 che hanno originato il mappale 6166

Annotazioni

- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 05/07/2010 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 9225 Registro generale n. 36706
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 03/05/2013 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 2724 Registro generale n. 18070
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/04/2018 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 2296 Registro generale n. 16330

➤ **Ipoteca volontaria annotata**

A favore di: **BANCA INTESA S.P.A.** (C.F. 00799960158)

Contro: **EDILSID S.R.L.** con sede in TREVIGLIO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: € 3.100.000,00
- Importo capitale: € 1.550.000,00
- Durata anni: 20

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 09/07/2002 n. rep. 185310

Trascritto a: Bergamo in data 30/07/2002 ai nn 34554/9351

Ipoteca gravante sui terreni identificati al foglio 9 mappale 5866/5870/5873 che hanno originato il mappale 6166

Annotazioni

- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 31/01/2007 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 1017 Registro generale n. 6595
- QUIETANZA E CONFERMA presentata il 13/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 3653 Registro generale n. 17682
- RIDUZIONE DI SOMMA presentata il 13/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 3654 Registro generale n. 17683
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 13/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 3655 Registro generale n. 17684
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 13/03/2008 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 3656 Registro generale n. 17685
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 06/05/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 6526 Registro generale n. 25189
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 25/06/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 8825 Registro generale n. 38253
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 11/09/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO



- Registro particolare n. 11961 Registro generale n. 58683
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27/11/2009 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 16488 Registro generale n. 78357
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/06/2011 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 6432 Registro generale n. 29720
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 28/08/2012 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 6183 Registro generale n. 38085
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/04/2018 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 2294 Registro generale n. 16328

Comunicazioni

- Comunicazione n. 12077 del 19/11/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 24/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 1037 del 08/02/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 5179 del 05/09/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 05/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 2558 del 14/05/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 31/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6255 del 04/11/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 06/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 4808 del 14/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 28/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 6022 del 27/09/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/09/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO presentata il 02/11/2004 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 16064 Registro generale n. 58659

➤ **Ipoteca volontaria annotata**

A favore di: **INTESABCI S.P.A.** (C.F. 00799960158)

Contro: **EDILSID S.R.L.** con sede in TREVIGLIO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato

- Importo ipoteca: € 3.100.000,00

- Importo capitale: € 1.550.000,00

- Durata anni: 20

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Pezzoli Alberto in data 09/07/2002 n. rep. 185310

Trascritto a: Bergamo in data 02/11/2004 ai nn 58659/16064

Ipoteca gravante sui terreni identificati al foglio 9 mappale 5866/5870/5873 che hanno originato il mappale 6166

Annotazioni

- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/06/2011 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 6433 Registro generale n. 29721
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 27/09/2017 Servizio di P.I. di BERGAMO
Registro particolare n. 6432 Registro generale n. 42438
- RESTRIZIONE DI BENI presentata il 09/04/2018 Servizio di P.I. di BERGAMO



Registro particolare n. 2295 Registro generale n. 16329

➤ **Ipoteca legale**A favore di: **EQUITALIA NORD S.P.A.** (C.F. 07244730961)Contro: **EDILSID S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 01923820169)

Derivante da: Ipoteca legale art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973

- Importo ipoteca: € 651.709,56

- Importo capitale: € 325.854,78

Rogante: atto dell'ufficio pubblico Equitalia Nord Spa in data 16/07/2015 n. rep. 6936/6815

Trascritto a: Bergamo in data 21/07/2015 ai nn 29338/4823

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuna4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna➤ **Sentenza dichiarativa di fallimento**A favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI EDILSID S.R.L. in liquidazione società a responsabilità limitata con socio unico**Contro: **EDILSID S.R.L. in liquidazione società a responsabilità limitata con socio unico** con sede in MILANO (C.F. 01923820169)

Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento

Rogante: atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 17/01/2019 n. rep. 58/2019

Trascritto a: Bergamo in data 27/05/2019 ai nn 26008/17184

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna**4.3 Misure Penali**

nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Condominio I ROVERI Supercondominio

Amministratore di condominio: studio Progetto Habitat Snc di Giovanardi Dario & C

✓ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

I ROVERI Supercondominio

Subalterno	Anno 2018-2019	Anno 2017-2018	Anno 2016-2017	Anno 2015-2016	Totale debito	Mill. Di proprietà
27	€ 6,84	€ 11,40	€ 15,30	€ 15,07	€ 244,72	0,8109
28	€ 3,70	€ 6,16	€ 8,25	€ 8,13	€ 564,66	0,4386
29	€ 3,70	€ 6,16	€ 8,25	€ 8,13	€ 155,77	0,4386
30	€ 6,84	€ 11,40	€ 15,30	€ 15,07	€ 244,73	0,8109
726	€ 7,65	€ 12,77	€ 14,24	€ 18,24	€ 255,68	0,9086
38	€ 25,63	€ 42,78	€ 35,02	€ 62,77	€ 719,34	3,0452
40	€ 105,27	€ 115,92	€ 109,84	€ 50,84	€ 840,64	2,4676
60	€ 95,42	€ 109,41	€ 101,98	€ 103,50	€ 1.255,89	5,0229

Condominio I ROVERI 1

Subalterno	Anno 2018-2019	Anno 2017-2018	Totale Debito	Mill di Proprietà
27	€ 13,07	€ 10,96	€ 16,34	2,2316
28	€ 7,06	€ 5,93	€ 11,45	1,2069
29	€ 7,06	€ 5,93	€ 8,85	1,2069



30	€ 13,06	€ 10,96	€ 16,34	2,2316
----	---------	---------	---------	--------

Condominio I ROVERI 3

Subalterno	Anno 2018-2019	Anno 2017-2018	Totale Debito	Mill di Proprietà
726	€ 9,51	€ 7,44	€ 16,95	2,444

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di cantine e autorimesse. Per quanto concerne le autorimesse, le stesse non permettono l'accesso e la discesa dall'autoveicolo a persone con diversa abilità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non necessaria

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: le autorimesse sono accessibili da corsello di manovra a cielo aperto e sono dotate di porta basculante con apertura manuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 30/06/2000:

➤ [REDACTED]

In forza di atto antecedenti al ventennio

Proprietario dal 30/06/2000 ad oggi (attuali proprietari):

➤ EDILSID - S.R.L. con sede in VERDELLINO (C.F. 01923820169)

In forza di atto d'acquisto a rogito del Dott. Pezzoli Alberto in data 30/06/2000 rep. 153867 e trascritto a Bergamo in data 12/07/2000 ai nn. 28394/20904

7. PRATICHE EDILIZIE:**CONCESSIONE EDILIZIA n. 2138/00**

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: concessione edilizia

Presentata in data: 12/05/2000

Opere eseguite: costruzione di edificio residenziale sito in Via Deledda P.A. 7

Autorizzata in data: 27/10/2000 n. 2138/00 prot. gen. 3838

Successive varianti: D.i.A. n. 59/2001 – 35/2002 – 41/2002 – 44/2002 – 24/2003

D.I.A. prot. 2248/2003 (pratica 24/2003)- VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 2138/00

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: D.I.A. denuncia di inizio attività per opere in variante finale

Presentata in data: 17/03/2003 prot. 2248

Opere eseguite: opere in variante alla C.E. n. 2138/00

D.I.A. prot. 4475/2002

Intestazione: Edilsid Srl

Tipo pratica: D.I.A.

Presentata in data: 12/06/2002 prot. 4475

Opere eseguite: formazione di recinzione con accessi carrai e pedonali

7.1 Conformità edilizia: SI

non si segnalano difformità dello stato di fatto, riscontrato in loco durante il sopralluogo, rispetto a quanto autorizzato con le predette pratiche edilizie.

Descrizione:

In Comune di Pontirolo Nuovo (BG) - via Grazia Deledda n.1, in complesso condominiale edificato agli inizi del '00, n. 4 cantine e n.3 autorimesse.

Lotti 1-2-3-4-5: cantine



Poste al piano primo sotto strada sono accessibili da vano scala comune facente parte del Condominio I ROVERI 1 per quanto riguarda i lotti 1-2-3-4 e dal vano scala comune facente parte del Condominio I ROVERI 3 per quanto riguarda il lotto 5.

Dispongono tutte di porte d'accesso in metallo con chiave e di illuminazione artificiale. Internamente hanno pavimento in cemento e pareti prive diintonacature. Non si segnalano tracce evidenti di infiltrazioni e/o muffe.

Lotti 6-7-8: boxes

Poste al piano primo sotto strada sono accessibili da corsello di manovra comune a cielo aperto con accesso da passo carraio.

Hanno chiusura a basculante manuale e internamene hanno pavimenti in cemento e pareti prive diintonacatura.

E' possibile parcheggiare una singola autovettura ad eccezione del lotto 6 ove è possibile il parcheggio in linea di due vetture.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi indicativa, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale
<u>Cantine</u>		
Lotto 1	sup lorda di pavimento	6,00
Lotto 2	sup lorda di pavimento	3,00
Lotto 3	sup lorda di pavimento	4,00
Lotto 4	sup lorda di pavimento	6,00
Lotto 5	sup lorda di pavimento	7,00
<u>Box</u>		
Lotto 6	sup lorda di pavimento	36,00
Lotto 7	sup lorda di pavimento	16,00
Lotto 8	sup lorda di pavimento	16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui sono inserite, in **BUONO stato di conservazione**, dotate dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a cantine e autorimesse. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a



valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo,
- Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo (BG),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

8.3 Valutazione Lotti:

n.5 cantine e n.3 autorimesse

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto 1	6,00	A corpo	€ 2.000,00
Lotto 2	3,00	A corpo	€ 1.000,00
Lotto 3	4,00	A corpo	€ 1.500,00
Lotto 4	6,00	A corpo	€ 2.000,00
Lotto 5	7,00	A corpo	€ 2.000,00
Lotto 6	36,00	A corpo	€ 14.000,00
Lotto 7	16,00	A corpo	€ 8.000,00
Lotto 8	16,00	A corpo	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima LOTTO 1:

Valore di stima € 2.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 300,00
- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 2:

Valore di stima € 1.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 150,00



- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 3:

Valore di stima € 1.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 150,00
- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 4:

Valore di stima € 2.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 300,00
- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 5:

Valore di stima € 2.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e € 300,00



per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F.

- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 6:

Valore di stima € 14.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 2.100,00
- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 6:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 11.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima LOTTO 7:

Valore di stima € 8.000,00

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. € 1.200,00
- 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
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 7:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 6.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima LOTTO 8:

Valore di stima € 8.000,00



- | | |
|--|------------|
| ➤ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.F. | € 1.200,00 |
| ➤ 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 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| ➤ Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 8:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- | | |
|--|------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 6.800,00 |
|--|------------|

Allegati

ALLEGATO "A"_ Documentazione catastale
ALLEGATO "B"_ Verifica edilizia
ALLEGATO "C"_ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "D"_ Verifica spese condominiali
ALLEGATO "E"_ Rilievo fotografico

Milano, 02/10/2019

L'Esperto alla stima, Arch. Paolo Delfino

