

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Art&dil S.r.l.**

**N° Gen. Rep. 551/2014**

**data udienza di verifica crediti: 10-11-2014 ore 12:15**

**Giudice Delegato: Dott. GUIDO MACRIPO'**

**Curatore Fallimentare: Maria Teresa Bochicchio**

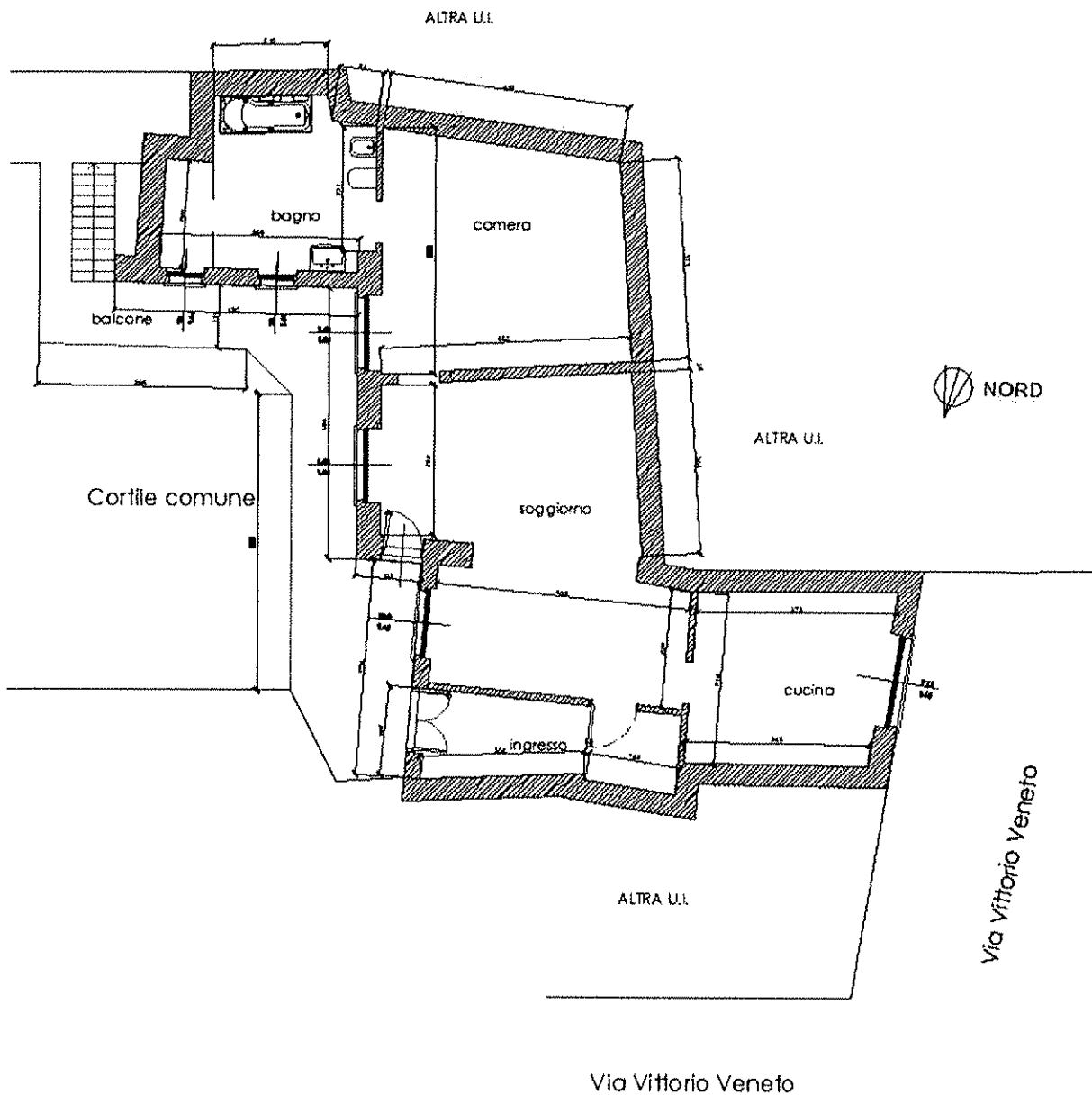
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Francesco Anzivino  
**Codice fiscale:** NZVFNC62C02E648V  
**Partita IVA:** 12250760159  
**Studio in:** Via Monte Nevoso 10 - Milano  
**Telefono:** 0223951103  
**Email:** francesco.anzivino@fastarch.eu  
**Pec:** anzivino.5933@oamilano.it

Oggetto: *sunto della perizia immobiliare dell'unità immobiliare sita in Cologno al Serio, via Vittorio Veneto 19 - proprietà Fallimento Art&dil.*

### 1. Caratteristiche dell'immobile

L'immobile consiste in un appartamento nel centro storico di Cologno al Serio, inserito in un contesto non di pregio, con finiture medio basse sia interne che esterne, con accessibilità limitata per la presenza di scala stretta.



## 2. Consistenza dell'immobile

L'immobile ad oggi si presenta come di seguito descritto. È un appartamento posto al primo piano costituito da una camera da letto, un bagno, una cucina, un soggiorno e un locale con annessa centrale termica. All'esterno c'è un balcone che si affaccia sul cortile.

## 3. Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile viene fatta tenendo conto del mercato immobiliare contestuale e in ragione dello stato conservativo. Per tale motivo è stata fatta una valutazione pari a € 58.320,00.



Foto 1 L'immobile nel suo contesto



Foto 2 Interno dell'appartamento

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 24, particella 61, subalterno 13

### 2. Possesso

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotti:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** Non Specificato

**7. Continuità delle trascrizioni: vedasi relazione notarile allegata**

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Vittorio Veneto, 19 - Cologno Al Serio (Bergamo) - 24055

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 58.320,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Cologno Al Serio (Bergamo)**  
Località/Frazione  
Via Vittorio Veneto, 19

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Appartamento.

sito in , Via Vittorio Veneto, 19

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 24, particella 61, subalterno 13

Note sulla conformità catastale: è stata aggiornata la scheda catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Centro storico: all'interno delle mura e sulla strada principale.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: centro storico con servizi pubblici annessi. Importanti centri limitrofi: Bergamo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco regionale del fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Cologno al Serio.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Bergamo ogni 20 minuti 15 Km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:** libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:** vedasi relazione notarile allegata

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica presente  
 Indice di prestazione energetica: g  
 Note Indice di prestazione energetica: APE redatto in data 9-6-2015  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Art&dil srl con sede in Zanica dal 09/09/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di decreto di trasferimento  
**A rogito:** Pubblico Ufficiale in data ai nn. 15207/2013 - trascritto a: Tribunale di Bergamo in data 09/09/2013 ai nn. 37772 25948

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Note tipo pratica: Concessione in sanatoria per opere abusive  
 Per lavori: ristrutturazione  
 Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 469-470-471/86  
 Rilascio in data 25/02/2000 al n. di prot. 99/2000  
 Abitabilità/agibilità in data 25/02/2000 al n. di prot. 5389  
 L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € L. 970.000 importo residuo: €

Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: sistemazioni interne e tamponamento porte  
 Presentazione in data 19/03/1990 al n. di prot. 5389

### 7.1 Conformità edilizia: conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Il PGT all'interno del piano delle regole nella tavola di riferimento per la città storica, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati inter-

	venti edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Centro storico
Altro:	TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO: a) Interventi di conservazione Grado 1 - Restauro Grado 2 - Risana-mento conservativo Grado 3 - Ristrutturazione interna Grado 4 - Conferma dello stato di fatto b) Interventi di trasformazione per adeguamen-to ambientale Grado 5 - Ristrutturazione edili-zia c) Interventi di trasformazione integrale Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale Grado 7 - Demolizione d) Nuova co-struzione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La conformità urbanistica è stata rilevata dal sito ufficiale del Comune di Cologno al Serio

#### Descrizione: di cui al punto **Appartamento**

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Cologno al Serio, in via Vittorio Veneto, 22, all'interno del nucleo antico comunale. È composto da un ingresso, un soggiorno, una camera da letto, una cucina e un bagno, un ballatoio. Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono mediocri: sono stati fatti interventi di ristrutturazione, che sono consistiti nel rifacimento del bagno e degli impianti connessi. Non sono stati cambiati i serramenti esterni. La nuova pavimentazione è in piastrelle di ceramica. La centrale termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria non è di recente installazione ed è ubicata nell'ingresso con scarico dei fumi in canna fumaria sfociante sul ballatoio. Il taglio della casa, sebbene di ampie dimensioni contenute, non è razionale sebbene percorsi e spazi ben dimensionati e proporzionati. È facilmente ristrutturabile sia per le condizioni specifiche dell'alloggio, sia per il contesto che ne determina un'agevole cantierizzazione pur essendo al primo piano. L'appartamento non è dotato di impianto ascensore, e per accedere al piano è necessario attraversare il cortile comune e salire su una scala stretta con unica rampa e alzate fuori standard. Ha un affaccio a est verso il cortile comune e un affaccio verso la via Vittorio Veneto. Il rumore di fondo è contenuto in quanto la circolazione nel centro storico è disincentivata. L'appartamento è inserito in un complesso di edifici che si affacciano su un cortile; edifici che negli anni sono stati sostituiti e pertanto hanno perso il carattere omogeneo originale, con costruzioni degli anni 50/60. La muratura perimetrale cassa vuota senza coibentazione termica, struttura portante in cemento armato; il



complesso degli edifici è dotato di giardino comune di ampia superficie e spazi condominiali con cortile interno. Si tratta di un edificio in mediocri condizioni di manutenzione, che deve prevedere interventi di ristrutturazione della facciata. Il riscaldamento è di tipo condominiale per il gruppo di edifici. L'edificio è posto all'interno del cortile comune con accesso carraio e pedonale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **90**

è posto al piano: primo

ristrutturato nel: 2013, ha un'altezza interna di circa: cm 270

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: **scarse**

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>scar-se</b>



Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2013

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non si hanno a disposizione documenti che certifichino l'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a gas con termosifoni a parete

Stato impianto: non in uso

Potenza nominale: 33 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: 1992

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si hanno a disposizione documenti che certifichino l'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima che è stata redatta tiene conto della forte flessione nella richiesta degli immobili e dei terreni edificabili sia in Comune di Cologno al Serio, sia nel territorio più ampio. La presenza di numerosi edifici invenduti ha portato ad una forte riduzione dei prezzi. L'immobile presenta comunque un interesse finalizzato alla realizzazione di singole unità abitative in un contesto qualitativamente buono. Tale condizione consente di valutare positivamente l'immobile. Si riporta di seguito parte della relazione sull'andamento delle compravendite tratto dal "Rapporto immobiliare 2015" redatto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80. Le compravendite il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80. Non bisogna però trascurare che, come già illustrato nelle note trimestrali pubblicate nel corso del 2014, il dato moderatamente positivo, 3,5%, dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23). A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014. In particolare, sulla base dei primi dati provvisori, disponibili alla data di pubblicazione del presente rapporto relativi al mese di gennaio 2015, neutralizzando l'effetto della traslazione degli atti da dicembre 2013 a gennaio 2014, è stato ricostruito un tasso di variazione del 2014 rispetto al 2013, al netto quindi dell'effetto fiscale, per le unità immobiliari residenziali compravendute pari a 0,7%, più moderato quindi rispetto al tasso osservato. Deve quindi ridimensionarsi il giudizio più che positivo sulla ripartenza del mercato residenziale, anche se le tendenze in atto rimangono orientate alla crescita. È sull'intensità di questa che probabilmente si deve moderare l'ottimismo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio tecnico di Cologno al Serio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) È stato preso come riferimento il valore medio degli immobili nel centro storico di Cologno al Serio, pari a €/mq 800/1.000. Questo valore è quindi stato parametrato in funzione della qualità bassa dell'immobile e del contesto in cui è inserito.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		90,00	€ 58.320,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 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:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.320,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.320,00

**Allegati**

Viene allegata la relazione notarile sulla proprietà immobiliare con visure storico catastali. 01. Visure catastali 02. Planimetria 03. Raccolta fotografica 04. Attestato di prestazione Energetica 05. Scheda catastale aggiornata 06. Pratiche edilizie

Data generazione:  
16-07-2015 09:07:07

L'Esperto alla stima  
**Francesco Anzivino**



Foto 1 – Vista dal ballatoio di accesso

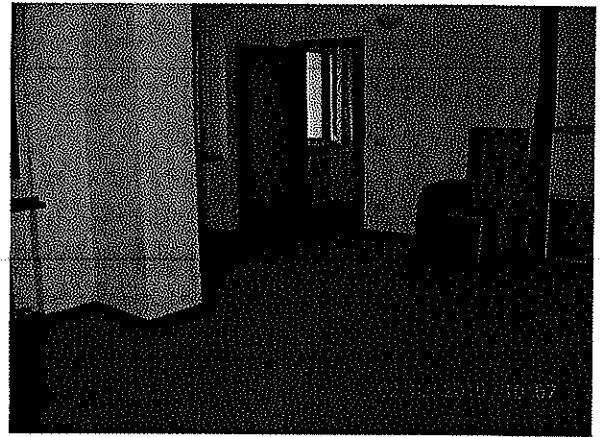


Foto 5 – Soggiorno



Foto 2 – Vista dal cortile

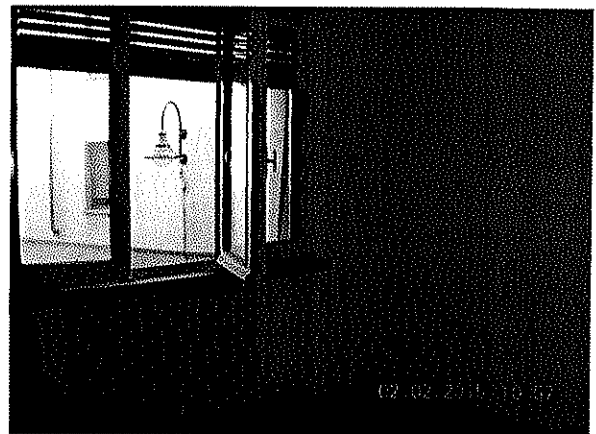


Foto 6 – Finestra del soggiorno



Foto 3 – Il ballatoio di accesso

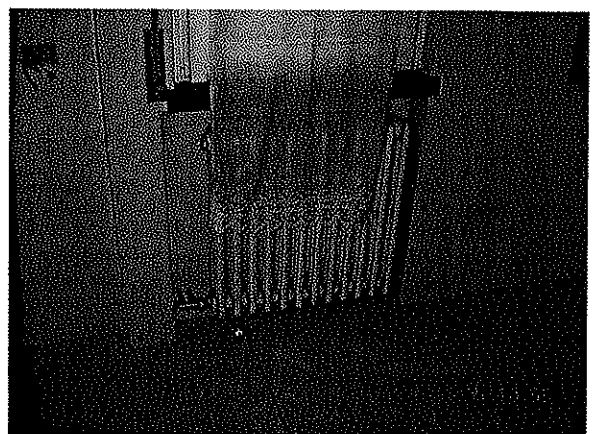


Foto 7 – Radiatore sotto finestra



Foto 4 – Vista del cortile



Foto 8 – Bagno





Foto 9 - Ingresso

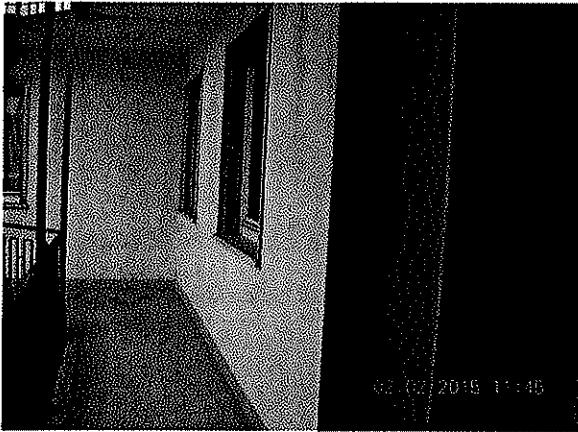


Foto 10 - Ballatoio



Foto 11 - Ballatoio



Foto 12 - Il porticato di accesso al cortile

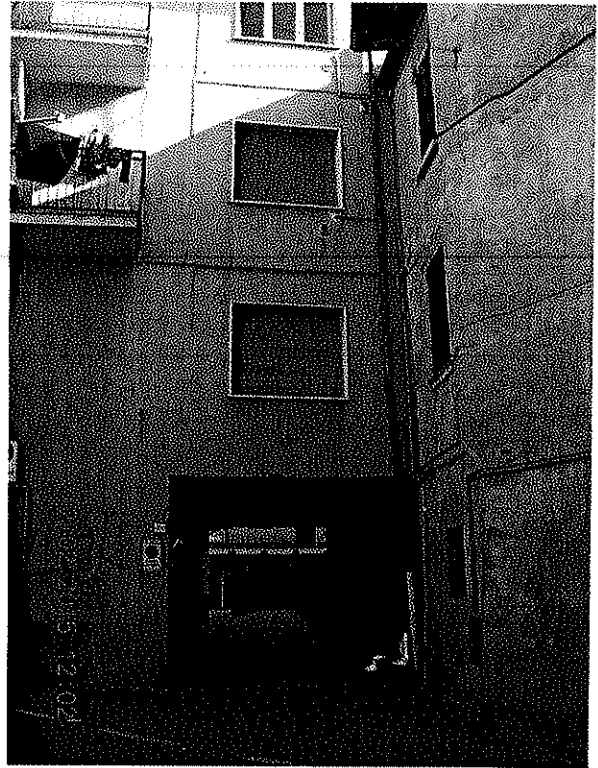
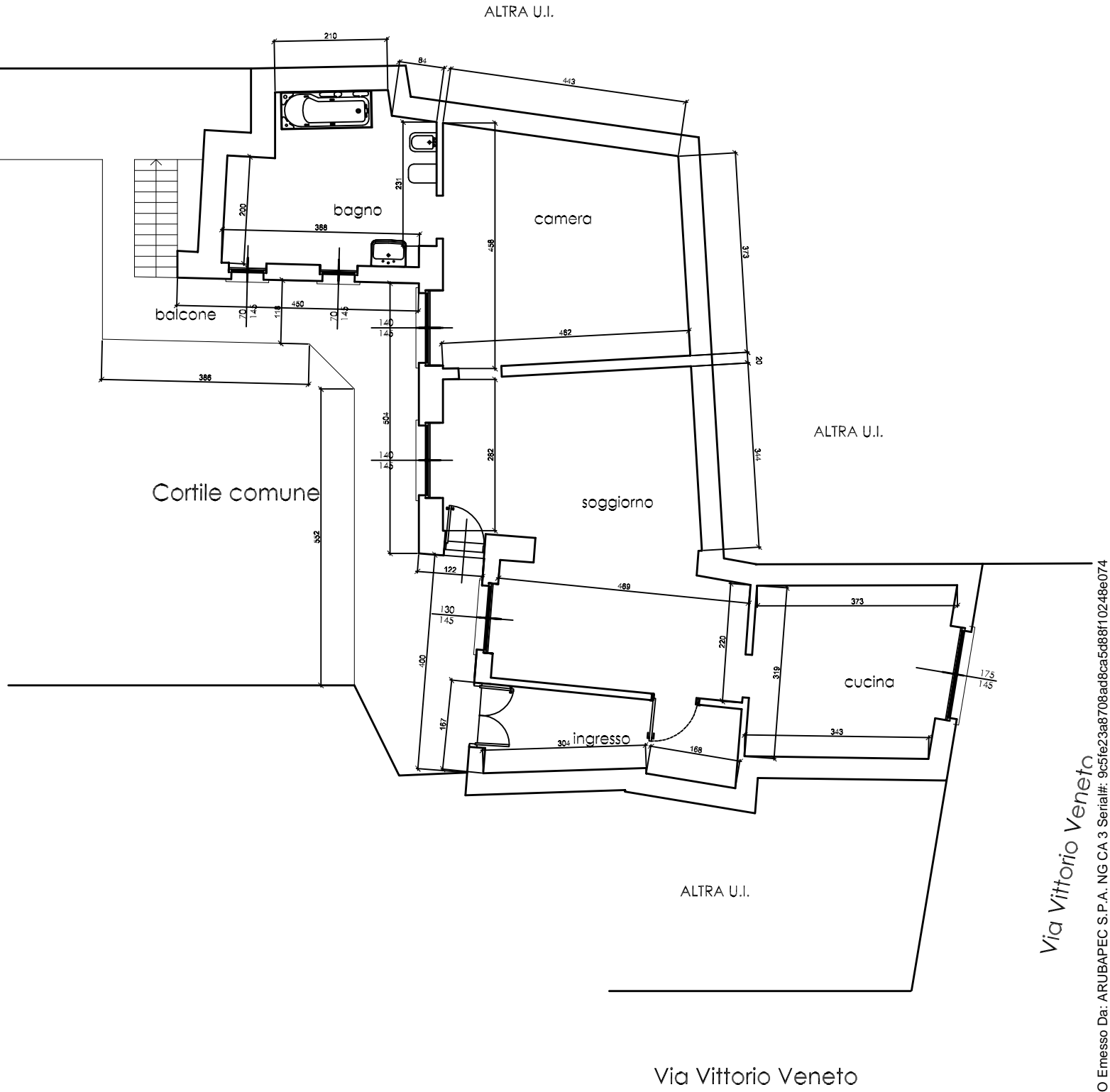


Foto 13 - L'edificio dalla via Vittorio Veneto



Foto 14 - il cortile





Via Vittorio Veneto  
 Firmato Da: ANZIVINO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 9c5fe23a8708ad8ca5d8810248e074

