



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**209/2021**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. CARMELO BARBIERI

CURATORE:

DOTT.SSA LETIZIA CRISTINA NOCITI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FABIO BONTEMPI**

CF: BNTFBA66M07F100Q

con studio in OPERA (MI) VIA DANTE, 6

telefono: 00390257600392

fax: 0253030868

email: fabio.bontempi@bontempispina.com

PEC: fabio.bontempi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 209/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a ROMANENGO VIA XXV APRILE SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un lotto di terreno edificabile della superficie di 7.387,37 mq, quota parte di una più ampia ex area produttiva bonificata, sulla quale insistevano dei fabbricati oggi completamente demoliti. Al momento l'area risulta incolta con la presenza di arbusti.

L'area è stata oggetto di bonifica ambientale secondo quanto stabilito dal Comune di Romanengo e dall'Ats territoriale. Non sono state eseguite campionature e/o prove di laboratorio.

Attualmente l'area si presenta libera da detriti di ogni genere.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 116 + altri sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.073,07 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE n.80, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Bonifica Identificativo catastale  
Coerenze: NORD: MAPP 182,429,431 E 108; EST: Canale Cremona; SUD: VIA XXV APRILE; OVEST: strada c.na Sant'Antonio, MAPP 116,122,167 E 426.  
L'identificazione catastale comprende i seguenti mappali graffiati: FG 6 MAPP 116 SUB 1, 117, 124 SUB 4,126, 164,185 . Intestazione non corretta: non è stata presentata la voltura del cambio di denominazione da INAR Spa a INAR Srl- La scheda (e la relativa visura) riporta i dati riferiti agli edifici demoliti.
- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3215, derivante da bonifica identificativo catastale- tm 2700 del 17/06/1986
- foglio 6 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3911, derivante da tipo mappale del 23.02.1998 n 4255.501/1986
- foglio 6 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 190, derivante da tabella di variazione in atti dal 02.02.1980
- foglio 6 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 70, derivante da impianto meccanografico del 1975
- foglio 6 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 68, derivante da Tabella di variazione 1980
- foglio 6 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 0  
questa particella non risulta frazionata, pertanto la consistenza riportata nella visura catastale non è corretta, perchè comprende anche porzioni di altra proprietà

Presenta una forma regolare, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,Il terreno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 387.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 387.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2021</b>

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2006 a firma di NOTAIO BARBAGLIO GIOVANNI ai nn. 56223/11583 di repertorio, iscritta il 29/07/2006 a LODI ai nn. 18832/4765, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a NCEU FG 6 MAPP 116 SUB 1- MAPP 117- MAPP124 SUB 4-MAPP 126-MAPP 164 - NCT FG 6 MAPP 164

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di NOTAIO BARBAGLIO GIOVANNI ai nn. 58441/13120 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 a LODI ai nn. 8217/1927, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €1.500.000,00.

Importo capitale: €700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

La formalità è riferita solamente a NCEU FG 6 MAPP 116 SUB 1-MAPP 117- MAPP124 SUB 4-MAPP 126- MAPP 164 -NCT FG 6 MAPP 164.

TERZO DATORE D'IPOTECA ASBEST ITAL SRL IN LIQUIDAZIONE P.I. 00110180197

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2010 a firma di TRIBUNALE DI CREMONA ai nn. 1027/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2011 a LODI ai nn. 5201/1194, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Obbligazioni.

Importo ipoteca: €1.800.000,00.



Importo capitale: €1.800.000,00.

L'ipoteca grava sui beni INAR Srl In Liquidazione: NCEU FG 6 PARTICELLA 116 SUB 1-117-124 SUB 4- PARTICELLA 126, 164 E 185; E NCT FG 6 PARTICELLA 164. La stessa ipoteca grava anche sui beni altra ditta (ASBESTITAL SRL IN LIQUIDAZIONE) NCEU FG 6 PARTICELLA 182-216-217 E NCT FG 6 PARTICELLA 182-216-217;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/06/2013 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 3456/6813 di repertorio, iscritta il 11/06/2013 a LODI ai nn. 8114/1361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €91.861,42.

Importo capitale: €45.930,71.

La formalità è riferita solamente a NCEU FG 6 MAPP 116 SUB 1-MAPP 117 - MAPP 124 SUB 4- MAPP 126 -MAPP 164 -MAPP 185 CAT D/1 OPIFICIO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2014 a firma di NOTAIO BARBAGLIO GIOVANNI ai nn. 64644/16869 di repertorio, iscritta il 26/05/2014 a LODI ai nn. 6801/1092, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €1.950.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

L'ipoteca grava sui beni INAR Srl In Liquidazione: NCEU FG 6 PARTICELLA 116 SUB 1-117-124 SUB 4- PARTICELLA 126, 164 E 185; E NCT FG 6 PARTICELLA 164 ASBEST NCEU FG 6 PARTICELLA 182-216-217 E NCT FG 6 PARTICELLA 182-216-217; La stessa ipoteca grava sui seguenti beni: FG 6 PART.116 SUB 501-120 SUB 501-122 SUB 501-128 SUB 501-167 SUB 501-184 SUB 501-PART 428; intestati ai Signori ANGELE IRMERARD,WINFRIED,ADELHEID,ROSWITHA,GEBHARD. risulta anche un ulteriore soggetto debitore, ma non datore di ipoteca: PROGETTO ROMANENGO SRL sede in Milano c.f. 07631560963

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/11/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. 13151/6818 di repertorio, iscritta il 20/11/2018 a LODI ai nn. 18786/3369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €53.327,18.

Importo capitale: €26.663,59.

La formalità è riferita solamente a NCEU FG 6 MAPP 116 SUB 1- MAPP 117- MAPP 124 SUB 4- MAPP 126- MAPP 164- MAPP 185. CAT D/1 OPIFICI

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 227 di repertorio, trascritta il 06/04/2021 a LODI ai nn. 6007/4015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. La formalità è riferita solamente a NCEU FG 6 MAPP 116 SUB 1- MAPP 117- MAPP 124 SUB 4- MAPP 126- MAPP 164- MAPP 185. CAT D/1 OPIFICI

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 04/11/2010), con atto stipulato il 04/11/2010 a firma di NOTAIO FRANCO GIUSEPPE ai nn. 84923/18996 di repertorio, trascritto il 12/11/2010 a LODI ai nn. 19266/10828.  
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 04/08/1972 fino al 22/12/1990), con atto stipulato il 04/08/1972 a firma di NOTAIO VITO GIANI' ai nn. 23955/4847 di repertorio, registrato il 10/08/1972 a CREMA ai nn. 1896 VOL 176.  
TRASCritto IN DATA --/--/1972 A LODI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO (dal 22/12/1990 fino al 04/11/2010), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di NOTAIO GIOVANNI BARBAGLIO ai nn. 5235/188 di repertorio, trascritto il 18/11/1991 a LODI ai nn. 1149/845.  
VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITA' N. **2458**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE COMPLETA FABBRICATI ESISTENTI, presentata il 25/06/2014 con il n. 2458 di protocollo.  
LA PRATICA E' UNICA PER LA DEMOLIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DEL CONSIGLIO COMUNALE N.25 DEL 24.04.2009, APPROVATO CON DELIBERA N.75 DEL 22.12.2009 E SUCCESSIVE VAR E DELIBERE , l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: AMBITO "CR" (Ambito Residenziale espansione mediante ristrutturazione urbanistica art 23), con PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO. PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO A ROGITO NOTAIO BARGAGLIO GIOVANNI IN DATA 19.05.2014 REP 64.645/16.870 REG A CREMA IN DATA 23.05.2014 N 1706/IT- TRASCritto A LODI RG 6802/4603 IN DATA 26.05.2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**..  
Gli immobili sono stati demoliti con regolare atto edilizio.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - manca la redazione di tipo mappale e tipo di frazionamento; - la planimetria in atti non risulta corretta per perimetro di proprietà, inoltre la stessa



non è conforme, in quanto i fabbricati sono stati interamente demoliti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - redazione di nuovo tipo mappale ( se necessario anche Tipo di Frazionamento) -redazione di nuova planimetria di area urbana e/o declassamento a Qualità "terreni e colture" - Presentazione nuova voltura per cambio di intestazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE NUOVO TIPO MAPPALEE TIPO FRAZIONAMENTO: €3.100,00
- REDAZIONE NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO NCEU : €1.200,00
- REDAZIONE NUOVA VOLTURA CATASTALE: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROMANENGO VIA XXV APRILE SNC

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a ROMANENGO VIA XXV APRILE SNC per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un lotto di terreno edificabile della superficie di 7.387,37 mq, quota parte di una più ampia ex area produttiva bonificata, sulla quale insistevano dei fabbricati oggi completamente demoliti. Al momento l'area risulta incolta con la presenza di arbusti.

L'area è stata oggetto di bonifica ambientale secondo quanto stabilito dal Comune di Romanengo e dall'Ats territoriale. Non sono state eseguite campionature e/o prove di laboratorio.

Attualmente l'area si presenta libera da detriti di ogni genere.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 116 + altri sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 13.073,07 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE n.80, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Bonifica Identificativo catastale  
Coerenze: NORD: MAPP 182,429,431 E 108; EST: Canale Cremona; SUD: VIA XXV APRILE; OVEST: strada c.na Sant'Antonio, MAPP 116,122,167 E 426.  
L'identificazione catastale comprende i seguenti mappali graffiati: FG 6 MAPP 116 SUB 1, 117, 124 SUB 4,126, 164,185 . Intestazione non corretta: non è stata presentata la voltura del cambio di denominazione da INAR Spa a INAR Srl- La scheda (e la relativa visura) riporta i dati riferiti agli edifici demoliti.
- foglio 6 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3215, derivante da bonifica identificativo catastale- tm 2700 del 17/06/1986
- foglio 6 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3911, derivante da tipo mappale del 23.02.1998 n 4255.501/1986
- foglio 6 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 190, derivante da tabella di variazione in atti dal 02.02.1980
- foglio 6 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 70, derivante da impianto meccanografico del 1975
- foglio 6 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 68, derivante da







## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione finale determina un valore €/mq 53,10 moltiplicata per la superficie di competenza pari a 7.387,37 mq. La valutazione è stata eseguita con la stima per costo di trasformazione. Sono stati analizzati i prezzi correnti di mercato sia nel territorio del Comune di Romanengo che del Comune di Offanengo, importante centro posto tra la Città di Crema ed il Comune di Romanengo. E' stata fatta anche una ricerca sulle aree edificabili in vendita, estesa fino al Comune di Crema. Tutta l'area presenta un mercato immobiliare con molta offerta e poca richiesta, con conseguente livellamento verso il basso dei prezzi immobiliari. Il comune di Offanengo, distante pochi chilometri, raggiunge quotazioni leggermente superiori, per la presenza di primarie industrie, che hanno realizzato dei poli produttivi in tale comune, e che marginalmente riporta un modesto interesse verso il mercato immobiliare di Romanengo.

Per lo sviluppo della valutazione si fa riferimento al foglio di calcolo allegato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>392.000,00</b>
-----------------	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 392.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 392.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'area è stato adottato il criterio di stima in base al costo di Trasformazione, da cui si è determinato il valore dell'area. Nella formula sono stati inseriti i costi di realizzo desunti dal Preziario DEI del Genio Civile, i costi di urbanizzazione previsti dalla convenzione. Come valore di vendita dell'immobile finito si è fatta una ricerca di mercato, ipotizzando un incremento dovuto alla nuova localizzazione (strade, parcheggi, parchi) ed alle nuove costruzioni.

Sono state eseguite delle ricerche di mercato su immobili in vendita, in particolare su nuove e/o recenti costruzioni. Si è anche eseguita una ricerca di mercato su aree edificabili (non urbanizzate) in vendita. Dalle ricerche di mercato è emerso che la zona del Comune di Romanengo presenta un mercato immobiliare con valori molto bassi e bassissima richiesta. Si è quindi estesa la ricerca anche



sui comune limitrofi, in particolare sul Territorio di Offanego, dove si trovano allocate importanti sedi di primari marchi, che quindi generano la richiesta di abitazioni e prezzi di compravendita più alti, pur essendo distanti solo pochi chilometri. Per le aree edificabili, le uniche aree in vendita, sono state riscontrate sul territorio comune di Crema.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cremona, ufficio del registro di --, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Romannego, agenzie: siti on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate, ed inoltre: Registri Immobiliari

#### 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	terreno residenziale	0,00	0,00	392.000,00	392.000,00
				<b>392.000,00 €</b>	<b>392.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 387.300,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 387.300,00**

data 04/11/2021



il tecnico incaricato  
FABIO BONTEMPI

