



- 1) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni immobili oggetto del fallimento; ad una sommaria descrizione del bene;*
- 2) *per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 all'indicazione, anche in base ad elementi presuntivi, il periodo a cui è risalente la costruzione;*
- 3) *per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), all'accertamento degli estremi della concessione edilizia evidenziando eventuali realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indica se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifica i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 4) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari ed eseguendo le eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ad indicarne le ragioni ostative;*
- 5) *ad accertare, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, alla data del fallimento, [REDACTED] risultava intestataria dell'immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*
- 6) *ad accertare l'esatta provenienza del bene mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative al medesimo, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento;*

- ██████████**
██████████
- 7) *alla determinazione il valore dell' immobile;*
 - 8) *all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il fallimento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ne verifica la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ;*
 - 9) *ad accertare se i beni siano oggetto di pignoramento o siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*
 - 10) *ad allegare le planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - 11) *a redigere una separata scheda riepilogativa con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati.*

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti della procedura, svolti i necessari accertamenti, esperite le opportune visure ed accessi presso l'U.T.E. di Bergamo e l'U.T.C. di Romano di Lombardia, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le operazioni peritali avevano inizio il giorno 24 ottobre 2013 alle ore 11,00 con sopralluogo presso gli immobili siti in Romano di Lombardia, via del Commercio, 3 A (cap 24058)

Al sopralluogo partecipava, su incarico del CTU, anche il certificatore energetico Arch. Sergio Adobati di Nembro.

Durante il sopralluogo lo scrivente procedeva al rilievo dei beni e li fotografava.

██████████
██████████

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica, al rilievo planimetrico effettuato dalla sottoscritta ed alle schede catastali allegare di cui si evidenzia la conformità alla situazione di fatto.

L'unità immobiliare presenta buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Punto 2) *per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 all'indicazione, anche in base ad elementi presuntivi, il periodo a cui è risalente la costruzione;*

La costruzione di cui fa parte il negozio è un fabbricato a corte risalente ad epoca remota, sicuramente anteriore al 1967, la licenza n. 51 del 1973 intestata ██████████
██████████ era correlata da foto storiche di metà secolo, con già la presenza dello stabile ed era denominata Cascina Madonnina ed era ubicata in via dei Gombiti.

Punto 3) *per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), all'accertamento degli estremi della concessione edilizia evidenziando eventuali realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indica se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifica i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso negozio, oggetto della presente relazione di stima, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia in dipendenza della concessione edilizia n° 158/94 in data 29 marzo 1996 e successiva variante 1 in data 14 aprile 1998, rilasciate dal Comune di Romano di Lombardia a ██████████ e successivamente volturate alla ██████████

Il negozio è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie rilasciate.

██████████
██████████

***Punto 4)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di acquisto con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari ed eseguendo le eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ad indicarne le ragioni ostative;*

Negoziò:

- unità immobiliare ad uso negozio, catastalmente individuata al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia, Foglio 14, Particella 741, Subalterno 701, Piano T, Categoria C1, Classe 3, mq 88, Rendita € 1208,92;

Si accerta l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di fallimento con le risultanze catastali;

***Punto 5)** ad accertare, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, alla data del fallimento, ██████████ risultava intestataria dell'immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

Alla data del fallimento risultava intestataria dell' immobile catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia, Foglio 14, Particella 741, subalterno 701 ██████████

██████ in forza dell'atto n° 56532 del 13/06/2011 del notaio Coppola Bottazzi Alfredo registrato a Bergamo in data 30 giugno 2011 al numero 10590 e regolarmente trascritto.

[REDACTED]

punto 6) ad accertare l'esatta provenienza del bene mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative al medesimo, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento;

Dalle ispezioni e dagli accertamenti esperiti con visura ipocatastale presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, a partire dalla data del 07/11/2013, successiva al fallimento di cui al provvedimento del 28/02/2013, in ordine alla provenienza dei beni appartenenti alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] risulta che:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] risulta intestataria in forza dell'atto n° 56532 del 13/06/2011 del notaio Coppola Bottazzi Alfredo registrato a Bergamo in data 30 giugno 2011 al numero 10590 e regolarmente trascritto dalla ditta per averlo ricevuto dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

lo stesso pervenne alla [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto n° 98690 del 28/09/2001 del notaio Luigi Luosi registrato a Romano di Lombardia in data 15 ott 2001 al numero 521 e regolarmente trascritto a Bergamo l'11/10/2001 al numero 40689 R.G e numero 30265 R.P. dalla

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

lo stesso pervenne alla di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

lo stesso pervenne alla ditta dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto n°

73549 rep e n. 8454 rac. Del notaio Scarlato dott. Alberto di Romano di Lombardia in data 15.02.1993 e trascritto a Bergamo il 25.02.1993 n 6333/4705;

Formalità pregiudizievoli: non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli a carico del suddetto immobile;

[REDACTED]
[REDACTED]

Inoltre dalle ispezioni e dagli accertamenti esperiti con ispezione ipotecaria presso la Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dalla data del 06/12/2013, successiva al fallimento di cui al provvedimento del 28/02/2013, in ordine cronologico l'elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l [REDACTED]
[REDACTED]

L'iscrizione nei registri ipotecari con provvedimento di ipoteca legale sui beni immobili siti in Romano di Lombardia intestati alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed iscritta nel registro particolare 1305 – registro generale 9080

L'iscrizione nei registri ipotecari per trasferimento sede sociale e cambio del legale rappresentante [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] forza dell'atto n° 56532 del 13/06/2011 del notaio Coppola Bottazzi Alfredo registrato a Bergamo in data 30 giugno 2011 al numero 10590 e regolarmente trascritto; n. rep 56532/29091 del 13.06.2011 registro particolare 19948, registro generale 34486;

L'iscrizione nei registri ipotecari con provvedimento di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sui beni immobili siti in Romano di Lombardia via del Commercio, intestati alla [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto notarile del 04.10.2007 n. rep 48053/18566 registro particolare 16276, registro generale 62390 redatto dal Notaio Coppini Riccardo CF CPP RCR 55D26 I726Q con sede in Siena

[REDACTED]

Cancellazione totale dell'ipoteca in essere eseguita in data 04.02.2008 dovuta alla comunicazione n. 565 del 30.01.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.10.2007

L'iscrizione nei registri ipotecari con provvedimento di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sui beni immobili siti in Romano di Lombardia via del Commercio, intestati all'[REDACTED]
[REDACTED] atto notarile del 28.09.2001 n. rep 98691 registro particolare 9892, registro generale 40690, redatto dal Notaio Luosi Luigi in Romano di Lombardia.

La redazione dell'atto di compravendita degli immobili in Romano di Lombardia, in cui compariva come soggetto acquirente la [REDACTED]
[REDACTED] o Luosi Luigi in Romano di Lombardia rep. 98690 del 28.09.2001, registro particolare 30265, registro generale 40689;



punto 7) determinazione il valore dell' immobile;

Il criterio generale di stima è quello comparativo con immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia, ovvero con immobili analoghi in modo tale che, mediante applicazione di coefficiente di adeguamento, si possa pervenire ad un' equa determinazione del più attendibile valore di mercato del bene oggetto di trattazione. Durante le operazioni peritali si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed apparenti dello stesso, considerate di importanza rilevante al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Si sono esaminati:

a. Ubicazione

L'immobile è situato nel comune di Romano di Lombardia (cap 24057) in via del Commercio, 3A una zona periferica del Comune di Romano di Lombardia (Bg), in un contesto urbano misto commerciale e residenziale caratterizzato da un'edificazione di completamento.

Il complesso di cui fa parte il negozio oggetto di stima è un complesso con tipologia a corte completamente ristrutturato con funzioni residenziali e commerciali.

L'immobile prospetta direttamente sulla via del Commercio, presenta al piano interrato autorimesse a servizio dell'appartamento, al piano terra il negozio oggetto di stima e un locale ad uso ufficio con area pertinenziale esterna destinata a giardino e intercapedine; al piano primo un appartamento con un grande terrazzo a copertura del negozio.

L'immobile è accessibile dalla via del Commercio tramite percorso pedonale che conduce agli accessi del negozio e dell'ufficio del piano terra, e proseguendo, lo stesso porta ad una scala esterna che porta al pianerottolo d'ingresso dell'appartamento al piano primo.



Il piano interrato è accessibile tramite uno scivolo di accesso carrabile.

La zona, urbanizzata e servita da tutti i principali servizi di rete, dista circa un chilometro dal centro di Romano di Lombardia, dove si trova la rete dei mezzi pubblici di trasporto che la collegano con il capoluogo di provincia. La stazione FS di Romano dista circa 1 km, e, rimane sulla tratta di percorrenza in collegamento per Brescia e Treviglio (e quindi Bergamo e Milano)

Le infrastrutture di servizio pubblico e privato e di tipo commerciale risultano di facile accessibilità e fruibilità, vicino un supermercato, alberghi, ristoranti e bar, ampio parcheggio.

L'accesso all'autostrada Torino – Milano – Venezia A4 può avvenire dal casello si seriate che dista circa 15 km.

L'aeroporto più vicino è quello di Orio al Serio che dista a circa 20 km.

Inquadramento urbanistico

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente nel Comune di Romano di Lombardia (Bg) classifica l'ambito in tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale pcR1 (individuate come zone di recupero ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge numero 457/1978):

Zona pcR1 ad assetto consolidato:

“Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate medio-bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza.

Destinazioni d'uso ammesse:

è ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite

Indici urbanistici ed edilizi:



Indice fondiario $I_f = 0,55$ mq/mq per interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo...

Rapporto di Copertura R.C: =40%

Rapporto permeabilità R.P. = 30%

Altezza massima H_{max} = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprizzo

b. Vincoli di Legge

L'immobile non è assoggettato ad altri vincoli dal PGT di Romano di Lombardia

c. Consistenza e stato di conservazione dell'immobile

L'immobile, ristrutturato nel 1996 è ben conservato e mantenuto

Oggetto di stima è:

NEGOZIO:

- unità immobiliare ad uso negozio, catastalmente individuata al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia, Foglio 14, Particella 741, Subalterno 701, Piano T, Categoria C1, Classe 3, mq 88, Rendita € 1208,92;

è posta al piano terra, completamente libera su tre lati (nord, sud ed ovest) e in parte sul giardino esclusivo interno ad est.

Sulla via del Commercio si attestano le vetrine del negozio e del retro, altre vetrine ed il servizio igienico si attestano sul passaggio pedonale a confine.

I locali presentano un'altezza di m 3,00 sono tutti ampi e spaziosi e con una buona illuminazione naturale, rispondono ai requisiti igienici del Regolamento d'Igiene per la salubrità dei locali ad uso commerciale.



d. Caratteristiche del fabbricato

- La palazzina conta complessivamente 1 abitazione al primo piano con annesso un locale seminterrato ad uso autorimessa con accesso carrale; un negozio ed un ufficio al piano terra con accessi pedonali e giardino esclusivo.
- Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e completamente ristrutturata tra il 29 marzo 1996 (data di rilascio della concessione edilizia) e il 20 aprile 1998 (data della fine lavori).
- La struttura portante è con travi e pilastri in calcestruzzo armato con murature e paramento esterno intonacato di colore bianco.
- La copertura è costituita da una struttura in calcestruzzo con copertura piana, al piano primo accessibile dall'appartamento come terrazza, i canali di gronda e le scossaline sono in lamiera preverniciata e sono in buone condizioni.
- La copertura al piano secondo è caratterizzata dalla presenza di un parapetto in stile post moderno.
- Le vetrine del negozio sono in vetro temperato antisfondamento con serramento in PVC laccato blu.
- I parapetti delle terrazze sono in finitura ferro micaceo con disegno a norma.
- L'immobile presenta un ingresso autonomo e separato per ogni unità immobiliare (negozio, ufficio, appartamento).
- Il negozio è posto al piano terra a quota +0.40 da terra.
- Il negozio è provvisto della richiesta del certificato di agibilità.

Caratteristiche descrittive del Negozio

Arch. ANNA CARUBIA – via Piave, 16 – 24020 Songavazzo (BG)



Negozio:

- Il negozio è piano terra della palazzina ed è in buono stato di conservazione,
- Internamente il negozio ha finiture standard: sia i pavimenti che i rivestimenti, i sanitari, i serramenti interni ed esterni e l'impiantistica idraulica ed elettrica risalgono all'epoca della costruzione di metà anni 90 e è stato oggetto di ordinaria manutenzione,
- Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è di tipo murale modulante Tipo C a tiraggio forzato, di marca Beretta IDRA exclusive turbo esi 20 alimentata a metano, posta all'ingresso e alimenta 5 termoconvettori di marca Airmec , il bagno è riscaldato da un radiatore tubolare in ghisa.
- Esiste un impianto per il condizionamento estivo con 2 unità esterne di marca Sharp.
- Le divisioni interne sono costituite da tavolati intonacati a civile e tinteggiati.
- Le finestre sono in p.v.c. laccato blu con specchiatura in vetro trasparente antisfondamento con venezianine applicate, in buono stato di conservazione.
- I pavimenti interni sono in ceramica monocottura 30x30 color beige con fughe grigie e risalgono all'epoca della ristrutturazione;
- Il bagno è piastrellato con piastrelle di ceramica azzurro chiaro formato 20x25, l'altezza del rivestimento è di m 2,10
- Le pareti ed i soffitti interni di tutti i locali sono tinteggiati con tempera.
- L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con scatolette e con tubazioni di distribuzione incassati nelle murature, e parzialmente con canaline esterne, è risalente all'epoca della costruzione e necessita di adeguamento alla normativa vigente.



- L'impianto telefonico è presente e conforme alle nuove esigenze di collegamento alla rete internet. Vi è la presenza dell'impianto citofonico.
- Le condizioni di manutenzione del negozio sono buone.
- Il giardino esclusivo pertinenziale è ben curato con manto erboso e piante in vaso; un vialetto piastrellato si sviluppa sulla parete della proprietà e su quella del confinante. Il percorso piastrellato raggiunge tutta la lunghezza dell'intercapedine.

e. Caratteristiche dimensionali del negozio.

La superficie netta di pavimento qui sotto indicata non è comprensiva dello spessore dei muri perimetrali.

La consistenza della superficie commerciale viene desunta dal seguente prospetto:

Superficie calpestabile di pavimento del negozio:

Negoziò:	$7,16 \times 8,17 =$	m^2	58,50+
	$3,21 \times 2,90 =$	m^2	9,31+
	$3,87 \times 2,28 =$	m^2	8,82 +
Antibagno	$1,04 \times 1,39 =$	m^2	1,45+
Bagno	$1,53 \times 1,39 =$	m^2	2,13+
Retro negoziò	$8,81 \times 2,70 =$	m^2	23,79-
Detrazione pilastri	$2 \times 0,33 \times 0,33 + 0,35 \times 0,68 =$	m^2	0,46+

Superficie calpestabile di pavimento		m^2	103,54+
Superficie in pianta dei tavolati interni e dei pilastri			
	$(2 \times 0,33 \times 0,33 + 10,36 \times 0,15 + 2,70 \times 0,15 + 1,39 \times 0,15 =$	m^2	2,39+
Superficie dei muri perimetrali			
	$0,40 \times (11,66 + 7,26) + 0,25 \times (10,06 + 5,94) =$	m^2	11,57=
Superficie dei muri di confine			

██████████
██████████

$$0,20 \times (0,92 + 3,77 + 2,28 + 1,40) = \quad \text{m}^2 \quad 1,67 =$$

Somma tot Superficie Lorda del negozio compreso il retro e il bagno

$$\underline{\text{m}^2 119,17} +$$

Superficie del giardino

Si applica un coefficiente di ragguglio pari ad 1/3

$$5,50 \times 6,90 + 11,05 \times 1,00 = \text{mq } 49,00 \times 1/3 = \quad \underline{\text{m}^2 \quad 6,12 =}$$

Tot Superficie Lorda del negozio compreso il retro e il bagno

e il giardino: m² 125,29

Determinazione del valore dell'immobile ad uso negozio:

Negozio a piano terra:

Comune di Romano di Lombardia, Foglio 14, Particella 741, Subalterno 701, Piano T,
Categoria C1, Classe 3, mq 88, Rendita € 1208,92;

Ai fini della determinazione del valore venale del bene in oggetto, si è consultato il testo: APPE (Associazione provinciale della Proprietà edilizia), di Confedilizia (a cura di) "Case & terreni 2013". Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia", edito con la collaborazione dell'Università di Bergamo, della Confindustria, Confagricoltura e Confcommercio di Bergamo ed il testo "Osservatorio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Per immobili commerciali ubicati in Romano di Lombardia (Bg) recenti con ubicazione semicentrale, il prezzo unitario è di 2100-2400 €/mq mentre per immobili con ubicazione in area esterna il prezzo unitario è di 1700-2000 €/mq.

In affianco a questo parametro, si è consultato "Il listino dei prezzi degli immobili di

Arch. ANNA CARUBIA – via Piave, 16 – 24020 Songavazzo (BG)



Bergamo e Provincia” 2013 19^a edizione edito da La Rassegna s.r.l. – edito con la collaborazione con F.I.M.A.A. (Federazione Italiana mediatori agenti d'affari), ASCOM, Confcommercio, APPE Associazione provinciale della Proprietà Edilizia ADICONSUM Associazione difesa Consumatori e Ambiente, il Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, patrocinato, inoltre, dall'Università degli Studi di Bergamo, Provincia di Bergamo e Comune di Bergamo.

Per immobili d'azienda, alla sezione negozi dislocati in provincia, ubicati nel comune di Romano di Lombardia (Bg) recenti con ubicazione in area centrale il prezzo unitario è di 2300-1600 €/mq ; mentre per immobili con ubicazione periferica, il prezzo unitario è di 1800-1200 €/mq; i dati non riportano i parametri per quanto riguarda la zona semicentrale.

Il prezzo unitario del negozio oggetto di stima,

- in seguito all'effettuazione di accertamenti in loco,
- considerate posizione e distribuzione dei locali,
- considerato le altezze medie dei locali sono di m 3,00.
- considerato che le dimensioni delle aperture sono sufficienti al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti.
- considerato che il negozio possiede l'abitabilità.
- tenuto conto delle condizioni in cui si trova il bene in esame,
- esperite le indagini di mercato necessarie,
- valutato quanto avviene in una normale trattativa di compravendita,
- compiuto un confronto con operatori del settore della zona.
- considerato la consistenza delle parti condominiali private comuni destinate a delle quale gode anche il negozio.

viene individuato dalla sottoscritta in € 2.000,00/mq (duemila/00 €/ mq).

██████████
██████████

Di conseguenza il valore complessivo del negozio, e' pari a € 250.580,00 = m² 125,29x € 2.000,00, che per le particolari condizioni in cui si trova il negozio viene arrotondato ad € 251.000,00.

Punto 8) *Accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Allo stato attuale il bene è posseduto dalla ██████████
██████████ che occupa il negozio in virtù del contratto di affitto stipulato mediante scrittura privata, non registrato, con scadenza in data 20.10.2015;
Non esistono altri vincoli.

Punto 9) *Accertamento se il bene sia oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.*

Non risulta in corso alcuna procedura espropriativa per P.U. riguardante il bene in oggetto;

Punto 10) *Ad allegare le planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

██████████
██████████

Si allegano le piante catastali dell' unità immobiliare e la documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo; copia della documentazione del Comune di Romano di Lombardia (Bg) delle autorizzazioni edilizie e dei relativi allegati grafici; estratto delle N.T.A., del P.G.T., estratto del Piano delle regole.

Punto 11) *Alleghi, ovvero in difetto la predisponga, in relazione ai pignoramenti successivi all'1.01.2008, l'attestazione di qualificazione o certificazione energetica nelle ipotesi richieste a norma del D.Lgs. 192/05 (mod. D. Lgs. 311/2006) e dei D.G.R. 5773/07 e 8/5018/07.*

E' stata predisposta l'attestazione di certificazione energetica alla firma del certificatore dott. Arch. Sergio Adobati con studio in Nembro, allegata in copia alla presente, dalla quale risultano i seguenti dati:

Il riscaldamento è autonomo, la caldaia è di tipo murale modulante Tipo C a tiraggio forzato, di marca Beretta IDRA exclusive turbo esi 20 alimentata a metano:

Classe energetica dell'appartamento: E

Indice di fabbisogno energetico: EPh 44,08 kWh/m²*a

Caldaia di tipo murale modulante Tipo C a tiraggio forzato, di marca Beretta IDRA exclusive turbo esi 20 alimentata a metano: Potenza termica 26,30 kW,

Pertanto il sottoscritto C.T.U., certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, rimane a disposizione del Curatore fallimentare per qualsiasi chiarimento.

Songavazzo, 23 novembre 2013

IL C.T.U.
arch. Anna Carubia



ALLEGATI

A – Elenco Atti

A1	Verbale d'Assemblea a cura notaio Coppola	13.06.2011
A2	Locazione tra privati	21.10.2009
A3	Trascrizione atto Luosi	11.10.2001
A4	Compravendita a cura notaio Luosi	28-09-2001
A5	Compravendita a cura notaio Scarlato -estratto	15-02-1993

B - Elenco dei provvedimenti Edilizi

B1	Richiesta agibilità	21.04.1998
B2	Fine lavori	20.04.1998
B3	Concessione edilizia n.158/94 in variante	14.04.1998
B4	Allegati grafici - estratti	14.04.1998
B5	Inizio lavori	05.04.1996
B6	Concessione edilizia n. 158/94	31.03.1996
B7	Allegati grafici - estratti	29.03.1996
B8	Voltura di richiesta concessione	19.03.1996
B9	Richiesta di C.E.	13.10.1996

C – Planimetria quotata e inquadramento

D – Estratto PGT – regolamento Piano delle Regole – estratto

E – Planimetria catastale

F – Visura storica per immobile

G – Elaborato fotografico

H – Certificato classe energetica