

Tribunale di BERGAMO
PROCEDURA FALLIMENTARE

GUSTO 86 SAS DI [REDACTED] & C.
e del socio illimitatamente responsabile sig. [REDACTED]

Via Vittorio Emanuele n. 1263 – 24033 Calusco d'Adda (BG)
n. 114/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura De Simone
Curatore fallimentare: Dott. Gianluigi Beretta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI IN CALUSCO D'ADDA (BG)

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)
Telefono: 035-636217 – 3472447206
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	4
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CALUSCO D'ADDA (BG)	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale	6
2.2	Confini.....	6
2.3	Stato di possesso	6
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche.....	6
2.5	La provenienza	9
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	9
2.7	La descrizione.....	9
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	18
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	20

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari site in Calusco d'Adda (BG) di seguito meglio descritte, in capo al Sig. ██████████ socio illim. resp. della Società **GUSTO 86 SAS DI ██████████ ██████████ & C.** con sede in Calusco d'Adda (BG), Via Vittorio Emanuele n. 1263, P.IVA 03970130161.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

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

- il titolo di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita degli immobili, è stato ricercato attraverso l'applicazione di opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, denominato **"comparativo sintetico"**, basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del bene oggetto di valutazione e dei comparabili porta in primo luogo all'applicazione degli aggiustamenti ed in

secondo alla costituzione dei valori marginali in base alle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, coglie il probabile valore di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame. La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

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

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

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CALUSCO D'ADDA (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Quota di ½ di piena proprietà di appartamento e autorimessa siti in Comune di Calusco d'Adda (BG), Via Bartolomeo Colleoni n. 34, identificati catastalmente al NCEU, **foglio 6:**

- **mappale 142/705**, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, RC Euro 413,17;

- **mappale 142/711**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, RC Euro 26,03.

Attualmente in capo a:

- quota ½ di piena proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

- quota di ½ di piena proprietà [REDACTED] nata a [REDACTED] (BG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

mapp. 142/705: Cantina al piano seminterrato: terrapieno, intercapedine, sub. 704, sub. 702, sub. 707, terrapieno. Appartamento piano terra: sub. 703, mapp. 124, sub. 702, sub. 702, sub. 704, sub. 702.

mapp. 142/711: sub. 712, sub. 701, sub. 710, terrapieno.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dalla Sig.ra [REDACTED] comproprietaria delle stesse.

2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Calusco d'Adda è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia numero 47/98 Reg. Costr. rilasciata dal Comune il 04.02.1999 e successiva variante presentata con Denuncia di Inizio Attività n. 19/01 in data 10.02.2001 prot. n. 1619.

Il Comune ha rilasciato le Autorizzazioni di agibilità in data 29.05.2002 n. 19/02/LU Reg. e 20/02/LU Reg..

Non risultano ulteriori pratiche edilizie a nome [REDACTED] e/o [REDACTED] (verificata la banca dati del Comune di Calusco d'Adda in data 23.01.2023).

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 23.01.2023 sono emerse le seguenti difformità:

- le dimensioni reali della cantina sono inferiori rispetto a quanto riportato nell'ultima variante;
- è stata realizzata una piccola apertura in cantina, verso il sub. 704;




fatte salve ulteriori verifiche di approfondimento che il potenziale acquirente, preventivamente all'acquisto, vorrà eventualmente effettuare.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Calusco d'Adda in Sistema insediativo - Città Storica – Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio (ZTS), regolamentato dall'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio).



SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

	Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio (ZTS)
	Edifici di interesse storico architettonico ed ambientale: vincolo D.lgs. 42/2004 art. 10
	Altri edifici di interesse storico con modalità di intervento a restauro scientifico e risanamento conservativo

Art. 8 Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS

Il Piano delle Regole identifica come "Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS", con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PR1 "Disciplina d'uso del suolo", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, caratterizzate da un tessuto esistente prevalentemente compatto ed integro, contraddistinto dalla presenza edifici e/o complessi di edifici che, per le soluzioni architettoniche, tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio edilizio e urbanistico di valore storico e ambientale, di interesse per la conservazione del sistema tipologico e insediativo locale.

In tali tessuti si rendono opportuni interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al risanamento e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio.

Gli interventi dovranno tendere all'individuazione e alla valorizzazione dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale.

Le "Zone a tessuto storico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio - ZTS", identificano il *Nucleo di Antica Formazione (NAF)* di Calusco d'Adda, di cui all'art. 10, comma 2 della L.r. 12/2005.

8.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Usi non consentiti

Agricolo; Industria e artigianato; Terziario, nelle articolazioni d'uso di "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso di: "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5), "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "Grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); Mobilità.

Usi regolati

Commercio, nella articolazione d'uso "esercizi di vendita di vicinato" (A1) e "esercizi pubblici" (A2): max 30% SIp;

Terziario, nell'articolazione d'uso di "attività terziarie di produzione di servizi di carattere direzionale, finanziarie e professionali": max 20% SIp

La localizzazione degli usi commerciali (A1) e (A2), nella quota consentita, deve interessare per almeno il 50% il piano terra.

8.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali

Nel caso di volumi abitabili esistenti a destinazione non residenziale, non aventi consistenza edilizia precaria, è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo diverse prescrizioni, esclusivamente per gli edifici ritenuti incompatibili con il tessuto storico o per gli edifici rustici di cui sia comprovata l'inesistente qualità architettonica e ambientale, comunque con mantenimento della volumetria esistente.

E' ammessa la nuova costruzione, secondo le modalità d'intervento e le forme d'attuazione di cui al comma 8.3 e successivi e nel rispetto degli indici e parametri di seguito prescritti.

Nei casi soggetti a *intervento urbanistico diretto*, nei modi e nelle forme di cui ai commi 8.3 e successivi valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_f \leq 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

Nei casi soggetti a *piano attuativo PA* o a *permesso di costruire convenzionato*, di cui al successivo comma 8.3 e salvo diverse specificazioni, valgono i seguenti indici e parametri:

$$U_t \leq 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$$

$$I_p(S_f) \geq 30\%$$

$$R_c(S_f) \leq 50\%$$

L'indice di Utilizzazione territoriale (U_t) previsto deve essere applicato all'intera *unità urbanistica* di cui il volume fa parte.

L'*unità urbanistica* è costituita da una o più unità edilizie, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche omogenee, e dagli spazi aperti comuni, compresi gli eventuali edifici accessori o rustici esistenti.

Per *unità edilizia* si intende l'edificio o l'insieme di edifici (corpo di fabbrica principale e corpi secondari) le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento, sotto l'aspetto distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

Non possono essere in ogni caso realizzati edifici accessori.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda ai paragrafi successivi dell'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.5 La provenienza

Atto di compravendita del 7.11.2016 n. 91957 Repertorio Notaio Giuseppe Mangili di Ponte San Pietro, trascritto a Bergamo in data 23.11.2016 ai nn. 52197/24751.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

*Vincolo di pertinenzialità trascritto a Bergamo in data 23.05.2000 ai nn. 19884/14651, con il quale l'autorimessa in contratto è legata da vincolo di pertinenzialità all'appartamento suddetto.

Alla data del 06.12.2022 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nr. 52198 del 23.11.2016

a favore: "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156;

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

somma iscritta: Euro 205.200,00

somma capitale: Euro 102.600,00

scadenza: anni 30.

2.7 La descrizione

Trattasi di appartamento posto al piano terra, con cantina e autorimessa al piano seminterrato in edificio a carattere residenziale sito in Via B. Colleoni n. 34 a Calusco d'Adda (BG).

L'appartamento è costituito da soggiorno/cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e due aree esclusive (lato nord e sud della proprietà).

I serramenti esterni ed interni sono in legno, i pavimenti della zona giorno e del bagno sono in ceramica così come il rivestimento di quest'ultimo, mentre nelle camere è stato posato un parquet.

Al piano seminterrato la cantina e l'autorimessa, pavimentate con piastrelle, quest'ultima dotata di basculante manuale.

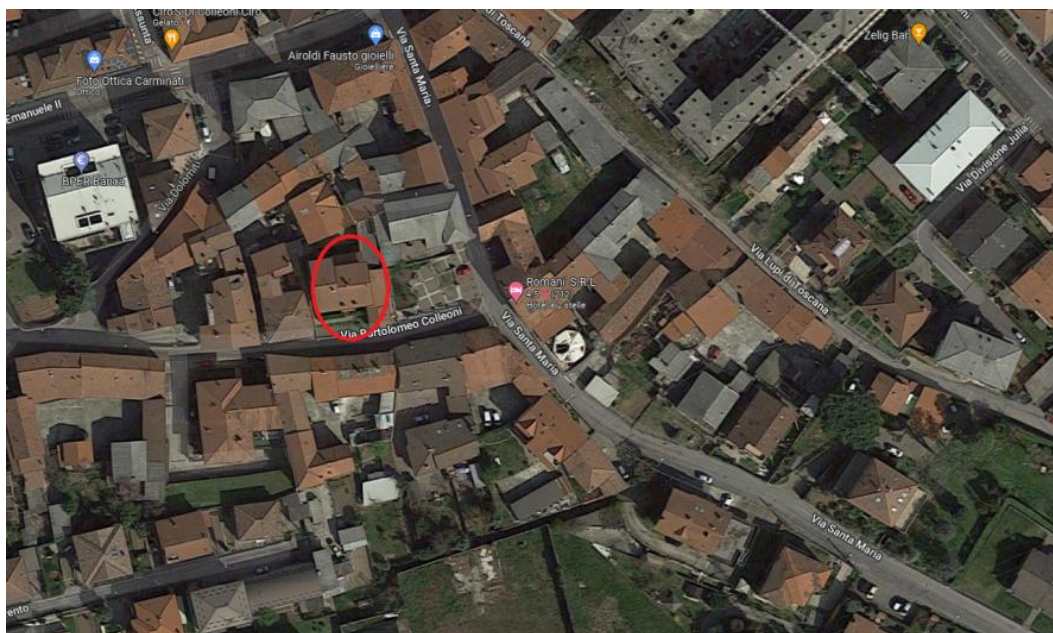
L'unità immobiliare è termoautonoma con caldaietta posta all'esterno.

Le aree esterne esclusive sono in parte pavimentate in porfido e in parte lasciate a giardino.

Il fabbricato è dotato di cancello automatico.

Lo stato di conservazione delle u.i. può essere definito normale considerata l'età del fabbricato (ultimazione lavori in data 30.04.2001).

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELENCO SUBALTERNI E ELABORATO PLANIMETRICO



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2023
Ora: 09:38:22
Numero Pratica: T106264
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CALUSCO D'ADDA		6	142		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
701	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			Bene comune non censibile
702	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	1-2 - S1-T			Bene comune non censibile
703	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	T			Bene comune non censibile
704	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
705	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
706	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
707	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
708	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1-2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
709	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
710	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
711	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
712	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
713	VIA BARTOLOMEO COLLEONI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **1** di **1**

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune CALUSCO D'ADDA	C.T. Sez. Fgl. 6 Mapp. 142
Via/piazza VIA B. COLLEONI n. SN	C.E.U. Sez. Fgl. 6 Mapp. 142
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: 2000	Tipo mappale n. 45135 del 14-02-2001

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO 10-4
Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente Telematico Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile	data Firma	[Circular stamp: BERGAMO - GENOVA] [Signature]

Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

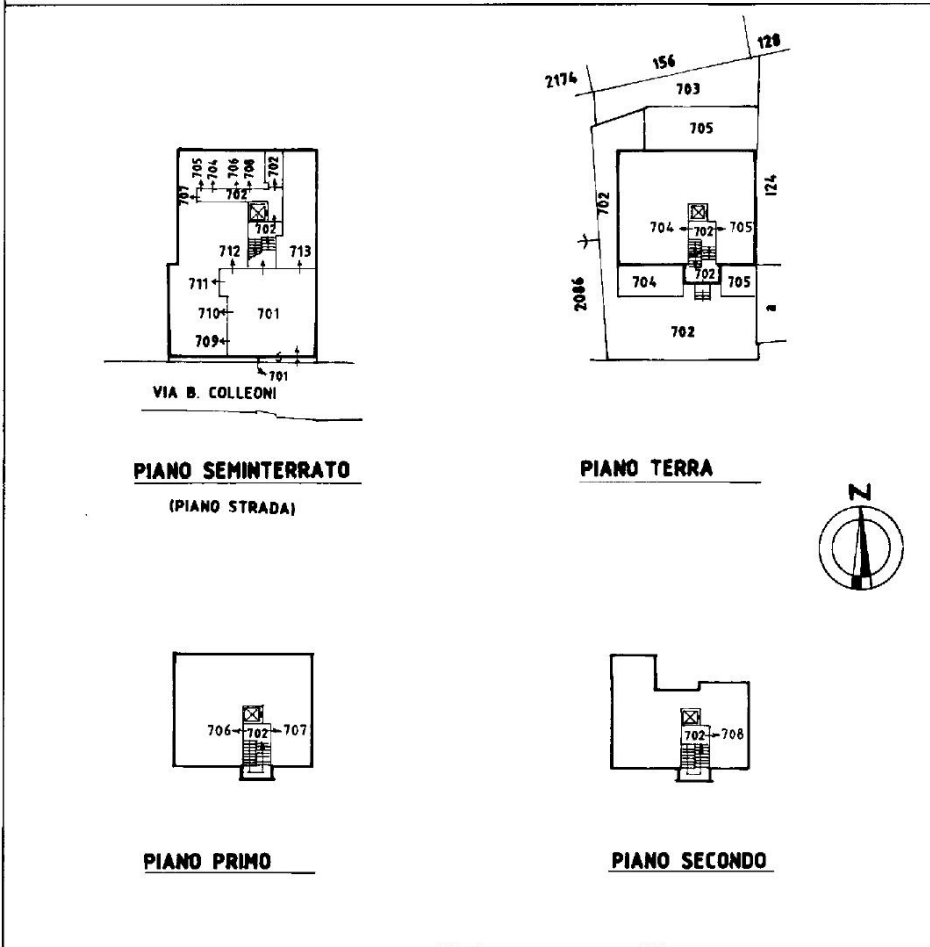
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **1** di **1**

Comune CALUSCO D'ADDA	Sezione -	Foglio 6	Numero 142	Tipo mappale n. 45135	del 14-02-2001
---------------------------------	---------------------	--------------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO 10-4-2001
Protocollo		da
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		
Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente: Telematico		
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile		



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di CALUSCO D'ADDA(B434) - < Foglio 6 Particella 142 >

Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. **1**, di **1**

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
CALUSCO D'ADDA		-	6	142	45135 14-2-2001		
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
142	1	VIA B. COLLEONI	SN	T	1		ABITAZIONE (soppresso)
142	2	VIA B. COLLEONI	SN	1	2		ABITAZIONE (soppresso)
142	701	VIA B. COLLEONI	SN	S1			B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (CORTILE COPERTO)
142	702	VIA B. COLLEONI	SN	S1-2			B.C.N.C. AI SUB 704 e 708 (SCALA ASCENS. L. MACCH. DIS. GIARD.)
142	703	VIA B. COLLEONI	SN	T			B.C.N.C. AI SUB 704 e 708 (CORTILE)
142	704	VIA B. COLLEONI	SN	S1-T			ABITAZIONE-cont.-area escl.
142	705	VIA B. COLLEONI	SN	S1-T			ABITAZIONE-cont.-area escl.
142	706	VIA B. COLLEONI	SN	S1-1			ABITAZIONE-contino
142	707	VIA B. COLLEONI	SN	S1-1			ABITAZIONE-contino
142	708	VIA B. COLLEONI	SN	S1-2			ABITAZIONE-contino
142	709	VIA B. COLLEONI	SN	S1			AUTORIMESSA
142	710	VIA B. COLLEONI	SN	S1			AUTORIMESSA
142	711	VIA B. COLLEONI	SN	S1			AUTORIMESSA
142	712	VIA B. COLLEONI	SN	S1			AUTORIMESSA
142	713	VIA B. COLLEONI	SN	S1			AUTORIMESSA


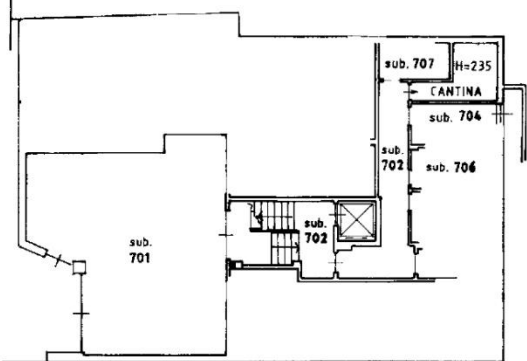
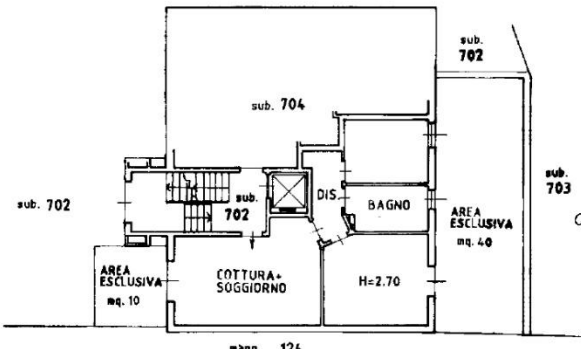


Borne - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Conto Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di CALUSCO D'ADDA (B434) - < Foglio 6 Particella 142 >

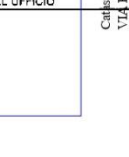
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale		L'operatore	IL TECNICO
Protocollo			10-4-2001 data
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.			
Ultima planimetria in atti.			
Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T106263 - Richiedente: Telematico			
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 142 SUB. 705

Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T102463 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

<p>MODULARIO B.F.F. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BM (CEU) LIRE 200</p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di CALUSCO D'ADDA via B. COLLEONI civ. SM</p>			
<p>PIANO SEMINTERRATO (PIANO STRADA)</p> 			
<p>PER AMPLIAMENTO FUSIONE E DIVISIONE DEL FOGLIO 6 MAPPALE 142 Sub. 1-2 ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FOGLIO 6 MAPPALE 142 Sub. 705</p>			
<p>PIANO TERRA</p> 			
		<p>ORIENTAMENTO</p> 	<p>SCALA DI 1:700</p>
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) CHIAPPA GIACOMO</p>	
<p>Ultima planimetria in atti</p>		<p>riservato ALL'UFFICIO</p>	
<p>Identificativi catastali Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T102463 - Richiedente: MCHRR75P64H910V Totale schede: 147 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Data di stampa richiesta: A4 (210x297)</p>		<p>iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di BERGAMO n. 732 data 10-4-2001 Firma </p>	

Catasto di Calusco d'Adda - Situazione: 18/01/2023 - Comune di CALUSCO D'ADDA(B434) - < Foglio 6 - Particella 142 - Suballegro 705 >
 VIA BAROLOMEI COLLEONI, SN Piano S1-T



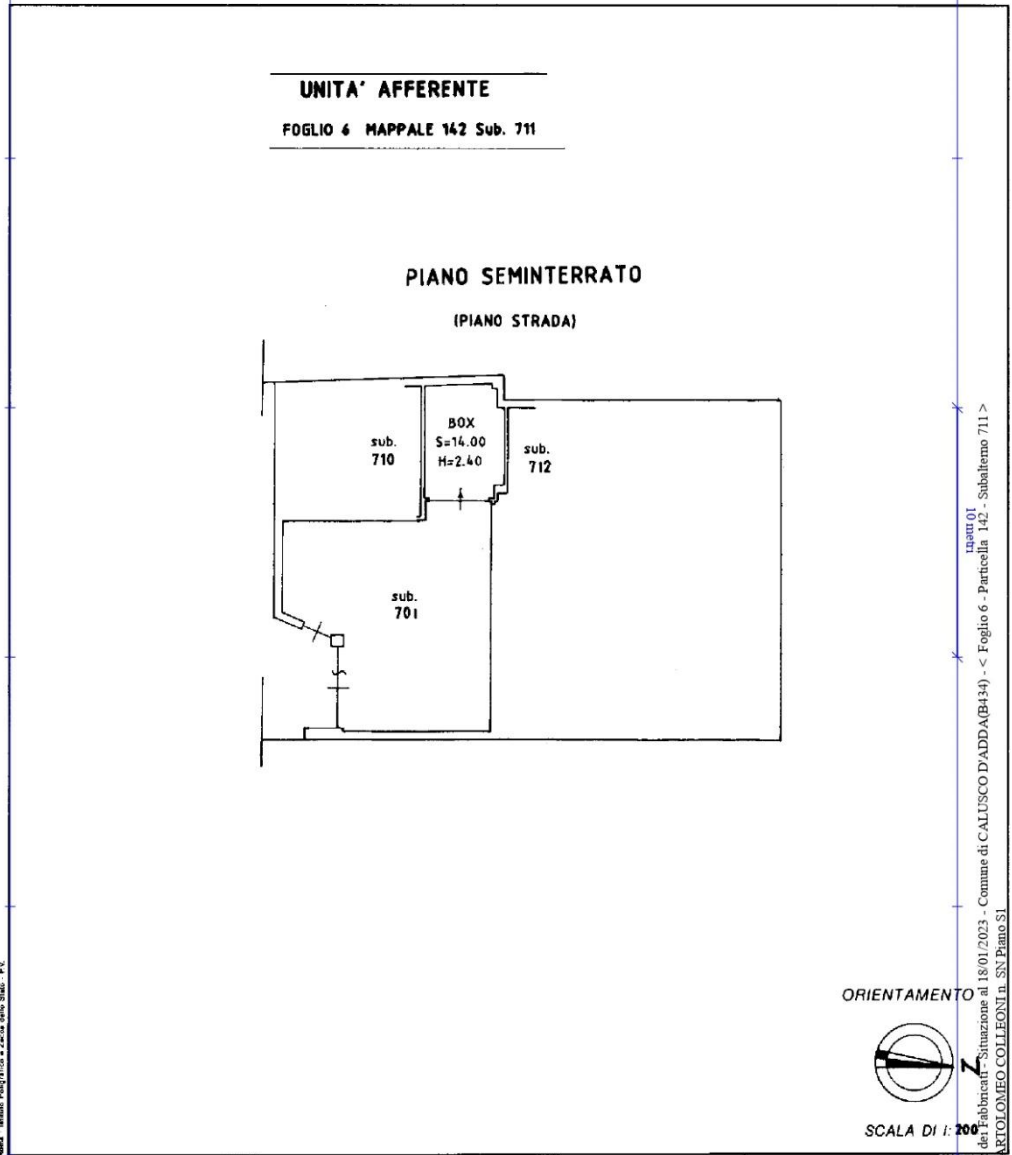
SCHEDA CATASTALE – FOGLIO 6 MAPPALE 142 SUB. 711

Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T102465 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

MODULARIO **8.16 n. 487** 
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CALUSCO D'ADDA** via **B. COLLEONI** CIV. **S.M.**

MOD. **BN** (GEU) LIRE
200



Dichiarazione di N.C. **Compilata da** **GEOMETRA**
 Denuncia di variazione **CHIAPPA GIACOMO** (Titolo cognome e nome)
 Ultima planimetria in atti







Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
 Data presentazione: 08/05/2001 - Data: 18/01/2023 - n. T102465 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **BERGAMO**
 n. **142** sub. **711** data **10-4-2001** Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO



L. 14/01/2011
 Comune di CALUSCO D'ADDA(B134) - < Foglio 6 - Particella 142 - Subalterno 711 >
 VIA BARTOLOMEO COLLEONI n. 51 Piano S1

Documentazione fotografica

	
<p>La vista da Via Colleoni</p>	<p>L'area esterna lato nord</p>
	
<p>Il soggiorno/cucina</p>	<p>Il disimpegno</p>
	
<p>La camera da letto</p>	<p>Il bagno</p>



2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto e/o catastali e verificate sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciabile.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Appartamento	70,00	1,00	70,00
Cantina (misure reali)	5,49	0,50	2,75
Area esclusiva (come indicato in planimetria catastale)	50,00	0,10	5,00
<i>Sommano mq</i>			<i>77,75</i>
Autorimessa	14,30	1,00	14,30
<i>Sommano mq</i>			<i>14,30</i>

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- banca dati dei valori di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti web specializzati (abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valore min €/mq 1.108,00 – valore max €/mq 1.209,00; autorimesse valore min €/mq 472,00 – valore max €/mq 670,00);
- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 – Semestre 1 – Zona B1.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: BERGAMO							
Comune: CALUSCO D'ADDA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO							
Codice zona: B1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1300	L	3,8	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1050	L	2,5	3,3	N
Box	Normale	510	680	L	2,4	3,1	N
Ville e Villini	Normale	1400	1700	L	5,7	6,9	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900	L	6,5	8	N

Considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare, descritte nel capitolo DESCRIZIONE, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Appartamento	77,75	1.125,00	87.468,75
Autorimessa	14,30	595,00	8.508,50
Sommano €			95.977,25

DETRAZIONI

Spese da sostenere per la sanatoria (oblazione e oneri professionali tecnici) delle difformità riportate nel capitolo 2.4 ed a riconoscimento di ogni eventuale ulteriore non conformità.....€ 2.500,00

valore di mercato arrotondato della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]
€ 46.740,00 (euro quarantaseimilasettecentoquaranta/00).

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore della quota di $\frac{1}{2}$ delle u.i. in capo al Sig. [REDACTED] [REDACTED] socio illim. resp. della GUSTO 86 SAS di [REDACTED] [REDACTED] & C. nella disponibilità del Fallimento ammonta a **€ 46.740,00 (euro quarantaseimilasettecentoquaranta/00).**

Paladina, 30 gennaio 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Roberta Micheli)



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Roberta Micheli". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ISTITUTO GEOMETRI" at the top, "PALADINA" in the center, and "MATERIA - ORGANISMO" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.