

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA FALLIMENTARE

Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Soc. Coop

N° Gen. Rep. 127/2012

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIA MAGRÌ**

Curatore Fallimentare: **Augusto Tucci**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Barbara Duca  
**Codice fiscale:** DCUBBR73B41A794Y  
**Partita IVA:** 02307850780  
**Studio in:** via Matris Domini 21/a - 24121 Bergamo  
**Telefono:** 035 0604611  
**Fax:** 035 0604611  
**Email:** barbaraduca@tiscali.it  
**Pec:** barbara.duca@geopec.it

Beni in **Leffe (BG)**  
Località/Frazione  
Via Dott. Giovanni Mele n. 49

**INDICE****Lotto: 001 - appartamento**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: A.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: A.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: A.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: A.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima.....	16
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima .....	17
Prezzo base d'asta del lotto .....	17
Regime fiscale della vendita.....	17

**Lotto: 002 - appartamento**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	18
Corpo: A.....	18
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	18
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: A.....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	22
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	22
Corpo: A.....	22
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: A.....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	23
Corpo: A.....	23
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	23
Corpo:.....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	24
Corpo: A.....	24
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima.....	25
Fonti d'informazione .....	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima .....	25
Prezzo base d'asta del lotto .....	26
Regime fiscale della vendita.....	26

### Lotto: 003 - appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	27
Corpo: A.....	27
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	27
DESCRIZIONE GENERALE .....	27
Corpo: A.....	27
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	31
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	31

Corpo: A.....	31
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>31</b>
Corpo: A.....	31
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>32</b>
Corpo: A.....	32
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>32</b>
Corpo:.....	32
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>32</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>33</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>33</b>
Corpo: A.....	33
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>34</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>34</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>34</b>
Criterio di stima.....	34
Fonti d'informazione .....	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima .....	35
Prezzo base d'asta del lotto .....	35
Regime fiscale della vendita.....	35

### Lotto: 004 - appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>36</b>
Corpo: A.....	36
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>36</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	36
Corpo: A.....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>40</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A.....	40
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>40</b>
Corpo: A.....	40
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>41</b>
Corpo: A.....	41
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>41</b>
Corpo:.....	41

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>41</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>41</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>42</b>
Corpo: A.....	42
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>42</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>42</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>42</b>
Criterio di stima.....	43
Fonti d'informazione .....	43
Valutazione corpi.....	43
Adeguamenti e correzioni della stima .....	43
Prezzo base d'asta del lotto .....	44
Regime fiscale della vendita.....	44

### Lotto: 005 - appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>45</b>
Corpo: A.....	45
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>45</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	45
Corpo: A.....	45
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>49</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A.....	50
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A.....	50
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>50</b>
Corpo: A.....	50
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>50</b>
Corpo:.....	50
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>50</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>51</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>51</b>
Corpo: A.....	51
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>52</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>52</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>52</b>

Criterio di stima .....	52
Fonti d'informazione .....	52
Valutazione corpi.....	52
Adeguamenti e correzioni della stima .....	53
Prezzo base d'asta del lotto .....	53
Regime fiscale della vendita.....	53

### Lotto: 006 - appartamento multipiano

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>54</b>
Corpo: A.....	54
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>54</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	54
Corpo: A.....	54
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>58</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>58</b>
Corpo: A.....	58
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>59</b>
Corpo: A.....	59
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>59</b>
Corpo: A.....	59
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>59</b>
Corpo:.....	59
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>59</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>60</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>60</b>
Corpo: A.....	60
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>61</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>61</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>61</b>
Criterio di stima.....	61
Fonti d'informazione .....	61
Valutazione corpi.....	61
Adeguamenti e correzioni della stima .....	62
Prezzo base d'asta del lotto .....	62
Regime fiscale della vendita.....	62

**Lotto: 007 - appartamento multipiano**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	63
Corpo: A.....	63
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	63
DESCRIZIONE GENERALE .....	63
Corpo: A.....	63
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	67
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	67
Corpo: A.....	67
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	68
Corpo: A.....	68
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	68
Corpo: A.....	68
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	68
Corpo:.....	68
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	68
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	69
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	69
Corpo: A.....	69
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	70
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	70
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	70
Criterio di stima .....	70
Fonti d'informazione .....	70
Valutazione corpi.....	70
Adeguamenti e correzioni della stima .....	71
Prezzo base d'asta del lotto .....	71
Regime fiscale della vendita.....	71

**Lotto: 008 - appartamento multipiano**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	72
Corpo: A.....	72
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	72
DESCRIZIONE GENERALE .....	72
Corpo: A.....	72

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	76
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	76
Corpo: A.....	76
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	77
Corpo: A.....	77
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	77
Corpo: A.....	77
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	77
Corpo:.....	77
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	77
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	78
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	78
Corpo: A.....	78
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	79
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	79
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	79
Criterio di stima.....	79
Fonti d'informazione .....	79
Valutazione corpi.....	79
Adeguamenti e correzioni della stima .....	80
Prezzo base d'asta del lotto .....	80
Regime fiscale della vendita.....	80

Beni in Leffe (BG)  
Via Dott. Giovanni Mele n. 49

## Lotto: 001 - appartamento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 83002070163

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 724, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano P1, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 109, rendita € € 526,79

Note: Dalla visura l'unità immobiliare è posta al piano 1°, ma allo stato di fatto è situata al piano terra.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento completamente al rustico con porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, la pavimentazione è solo su balcone che ha la balaustra in legno e ferro; l'area esterna esclusiva è parzialmente pavimentata, mentre la restante area esclusiva verde non piantumata è in pendenza.

L'unità immobiliare è composta da due bagni (di cui quello all'ingresso catastalmente è un ripostiglio, ma nel titolo autorizzativo del Comune è un bagno) da due camere da letto di cui una matrimoniale, ampio soggiorno e cucina chiusa abitabile. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante.

Per motivi condominiali sarà rifatta la tabella millesimale per un cambio di autorimesse, quindi i millesimi potrebbero variare anche se marginalmente.

DIFFORMITA' CATASTALE Sarà necessario redigere la pratica DOCFA per un costo di € 1.000,00.

Superficie complessiva di circa mq **297,40**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> è in corso il collaudo
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI

Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	caldaia ed elementi mancanti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	IL COLLAUDO DELL'ASCENSORE E' IN CORSO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
 Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
 Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione con Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di

efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il disimpegno all'ingresso è un bagno solo catastalmente in quanto nella pratica edilizia è già bagno

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Il disimpegno all'ingresso è un bagno solo catastalmente in quanto nella pratica edilizia è già bagno

Oneri di regolarizzazione	
pratica DOCFA	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il disimpegno all'ingresso è un bagno solo catastalmente in quanto nella pratica edilizia è già bagno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo n data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Cessione area-convenzione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA -Istituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 822,77.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 147,050 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore, salvo modifiche marginali per la diversa assegnazione delle autorimesse.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	92,40	1,00	92,40
Balcone cucina	sup lorda di pavimento	8,00	1,00	8,00
Area verde non piantumata esclusiva	sup lorda di pavimento	143,00	1,00	143,00
area esterna esclusiva piastrellata	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		<b>297,40</b>		<b>297,40</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg 4 p.IIa 1038 sub 719

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 33.00 mq mq  
 Destinazione urbanistica: C/6  
 Valore a corpo: € 16000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona. Per motivi condominiali sarà rifatta la tabella millesimale per un cambio di autorimesse, quindi i millesimi potrebbero variare anche se marginalmente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 500,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.665,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	92,40	€ 500,00	€ 46.200,00
Balcone cucina	8,00	€ 250,00	€ 2.000,00
Area verde non piantumata esclusiva	143,00	€ 15,00	€ 2.145,00

area esterna esclusiva pi- astrellata	54,00	€ 80,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.665,00
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 54.665,00</b>
<b>Valore accessori</b>			<b>€ 16.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 70.665,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 70.665,00</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero me- dio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	297,40	€ 70.665,00	€ 70.665,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 69.665,00
Valore diritto e quota	€ 69.665,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.665,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

## Lotto: 002 - appartamento

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

**Identificativo corpo:** A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 725, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano P1, comune Leffe, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 57, rendita € € 262,10

**Note:** Dalla visura l'unità immobiliare è posta al piano 1°, ma allo stato di fatto è situata al piano terra.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento Bilocale al rustico con porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, la pavimentazione è solo su balcone che ha la balaustra in legno e ferro.

L'unità immobiliare è composta da un bagno ,una camera da letto matrimoniale ed un soggiorno con angolo cottura. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante.

Per motivi condominiali sarà rifatta la tabella millesimale per un cambio di autorimesse, quindi i millesimi potrebbero variare anche se marginalmente.

Superficie complessiva di circa mq **51,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> è in corso il collaudo
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	caldaia ed elementi mancanti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	IL CORLLAUDO E' IN CORSO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
 Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
 Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di

	efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

**Note:** Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo n data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

**Note:** Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA Credito Bergamasco Spalstituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 492,09.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate manon ancora scadute al momento della perizia:**

Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 86,560 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore, salvo modifiche marginali per la diversa assegnazione delle autorimesse.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.I.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
		<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 716

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 22.00 mq mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € 10500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 500,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.750,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	44,00	€ 500,00	€ 22.000,00
Balcone	7,00	€ 250,00	€ 1.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.750,00
Valore corpo			€ 23.750,00
Valore accessori			€ 10.500,00
Valore complessivo intero			€ 34.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	51,00	€ 34.250,00	€ 34.250,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 34.250,00
Valore diritto e quota	€ 34.250,00
<b>12.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 34.250,00
<b>12.6 Regime fiscale della vendita</b>	
Su opzione	

## Lotto: 003 - appartamento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 726, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano P1, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 103, rendita € € 526,79

**Note:** Dalla visura l'unità immobiliare è posta al piano 1°, ma allo stato di fatto è situata al piano terra.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento al rustico con porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, pavimentazione solo su balcone con balaustra in legno e ferro e pavimentazione su parte di area esterna esclusiva (marciapiede), la restante area esclusiva verde non piantumata è in pendenza. L'unità immobiliare è composta da due bagni (di cui quello all'ingresso catastalmente è un ripostiglio, ma nel titolo autorizzativo del Comune è un bagno) da due camere da letto di cui una matrimoniale, ampio soggiorno e cucina chiusa abitabile. Completa l'unità immobiliare un box al piano sottostante.

DIFFORMITA' CATASTALE Sarà necessario redigere la pratica DOCCA per un costo di € 1.000,00.

Superficie complessiva di circa mq **231,25**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> è in corso il collaudo
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	caldaia mancante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	

<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	IL COLLAUDO DELL'ASCENSORE E' IN CORSO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
 Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
 Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 arrt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di

efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO  
 Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bagno all'ingresso solo catastalmente è un ripostiglio

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Il bagno all'ingresso solo catastalmente è un ripostiglio

Oneri di regolarizzazione	
pratica DOCFA	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il bagno all'ingresso solo catastalmente è un ripostiglio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo n data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA Credito Bergamasco Spalstituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 789,69.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 141,00 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore, salvo modifiche marginali per la diversa assegnazione delle autorimesse.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,50	1,00	78,50
Balcone cucina	sup lorda di pavimento	7,25	1,00	7,25
Area verde non piantumata esclusiva	sup lorda di pavimento	127,00	1,00	127,00
area esterna esclusiva piastrellata	sup lorda di pavimento	18,50	1,00	18,50
		<b>231,25</b>		<b>231,25</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 720

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 30.00 mq mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € 14500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 500,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&amp;Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box**

Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.448,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,50	€ 500,00	€ 39.250,00
Balcone cucina	7,25	€ 250,00	€ 1.813,00
Area verde non piantumata esclusiva	127,00	€ 15,00	€ 1.905,00
area esterna esclusiva piastrellata	18,50	€ 80,00	€ 1.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.448,00
Valore corpo	€ 44.448,00
Valore accessori	€ 14.500,00
Valore complessivo intero	€ 58.948,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.948,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	231,25	€ 58.447,50	€ 58.948,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 57.948,00
Valore diritto e quota	€ 57.948,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.948,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

## Lotto: 004 - appartamento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 728, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano P2, comune Leffe, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 57, rendita € € 262,10

**Note:** Dalla visura l'unità immobiliare è posta al piano 2°, ma allo stato di fatto è situata al piano 1°.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Bilocale al rustico con porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, pavimentazione solo su balcone con balastra in legno e ferro, il bagno con vasca messa in opera con pavimento e rivestimento in ceramica color albicocca e crema con inserti in mosaico color panna. L'unità immobiliare è composta da una camera matrimoniale, un bagno ed un soggiorno con angolo cottura. Per motivi condominiali sarà rifatta la tabella millesimale per un cambio di autorimesse, quindi i millesimi potrebbero variare anche se marginalmente.

**Superficie complessiva di circa mq 51,00**

**E' posto al piano: Primo**

**L'edificio è stato costruito nel: 2008**

**ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> è in corso il collaudo
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Potenza nominale</i>	caldaia mancante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	IL COLLAUDO DELL'ASCENSORE E' IN CORSO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
 Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
 Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
 Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di

	efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo n data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducci Aldo presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA Credito Bergamasco Spalstituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 494,67.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 87,030 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore, salvo modifiche marginali per la diversa assegnazione delle autorimesse.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
		<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 723

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 25.00 mq mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € **12000**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 600,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.500,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	44,00	€ 600,00	€ 26.400,00
Balcone	7,00	€ 300,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.500,00
Valore corpo			€ 28.500,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 40.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	51,00	€ 40.500,00	€ 40.500,00

**12.4 Adegamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 40.500,00

Valore diritto e quota € 40.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.500,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

## Lotto: 005 - appartamento

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 731, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano P3, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 105, rendita € € 411,87

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento mansardato con varie altezze, la parte bassa di circa mt. 1.95 mentre al colmo l'altezza è di circa mt. 3.60; l'unità immobiliare è posta al piano secondo (attico) con pavimentazione in gres porcellanato con travi a vista con porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, n° 2 balconi uno con balaustra in legno e ferro e l'altro a pozzo con problemi di infiltrazioni al piano sottostante dove c'è un'altra unità immobiliare, queste infiltrazioni sono dovute probabilmente ad un problema di guaina, si decurtano € 5.000,00 dal valore per rifacimento pavimentazione ed impermeabilizzazione del balcone (attualmente il balcone è stato provvisoriamente coperto con un telo), vi sono inoltre n°2 camere da letto di cui una matrimoniale (dalla cameretta si accede al balcone condiviso con la cucina) n° 2 bagni uno con vasca ed uno con doccia con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica ed inserti in mosaico per un'altezza di rivestimento di mt. 2.20, la cucina è aperta sul soggiorno con accesso al balcone condiviso con la cameretta, l'impianto elettrico è esistente, c'è la predisposizione dell'impianto di aria

condizionata in sala e nelle camere da letto, l'unità immobiliare è priva di porte interne.  
Per motivi condominiali sarà rifatta la tabella millesimale per un cambio di autorimesse, quindi i millesimi potrebbero variare anche se marginalmente.

Superficie complessiva di circa mq **119,50**

E' posto al piano: Secondo / Attico

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>a fune</b> è in corso il collaudo
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: L'impianto di condizionamento è stato predisposto , gli split sono mancanti
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	caldaia mancante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	IL COLLAUDO DELL'ASCENSORE E' IN CORSO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata

Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985

Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data , ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo n data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA Credito Bergamasco Spalstituto di credito contro CO-OPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 769,64.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 137,330 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore, salvo modifiche marginali per la diversa assegnazione delle autorimesse.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Balcone cucina	sup lorda di pavimento	11,50	1,00	11,50
balcone a pozzo	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>119,50</b>		<b>119,50</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A	Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 718
1. Box	Posto al piano S1
	Sviluppa una superficie complessiva di 36.00 mq mq
	Destinazione urbanistica: C/6
	Valore a corpo: € <b>18000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000,00 / € 1.300,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 800,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&amp;Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box**

Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.200,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i

professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	96,00	€ 800,00	€ 76.800,00
Balcone cucina	11,50	€ 400,00	€ 4.600,00
balcone a pozzo	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.200,00
Valore corpo			€ 86.200,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	119,50	€ 104.200,00	€ 104.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Sistemazione balcone a pozzo	€ -5.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 99.200,00
Valore diritto e quota	€ 99.200,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.200,00
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

**Lotto: 006 - appartamento multipiano****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61****Quota e tipologia del diritto****100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà****Cod. Fiscale: 83002070163****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 710, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano T-1-2-S1, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 136, rendita € € 658,48**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:****Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico con travi a vista al piano primo, l'unità immobiliare ha la porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, senza pavimenti, senza porte.

L'unità immobiliare ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una piccola area esclusiva parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone con pavimentazione e balaustra in legno e ferro, dalla scala, che divide il soggiorno dalla cucina, si accede al piano primo dove vi sono n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso; il bagno è al rustico; sopra le scale c'è un soppalco non praticabile: sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa.

DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il

versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti si segreteria oltre a spese tecniche; Il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti.

Superficie complessiva di circa mq **212,70**

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	caldaia ed elementi mancanti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti di segreteria oltre a spese tecniche; Il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia.

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria + catasto	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la NON conformità catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA -Istituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA

RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.239,89.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 170,930 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT-P1°	sup lorda di pavimento	117,20	1,00	117,20
Totale Balconi PT-P1°	sup lorda di pavimento	22,50	1,00	22,50
Area verde non piantumata esclusiva PT	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
Soppalco NON abitabile P2°	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Cantina PS1	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>212,70</b>		<b>212,70</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

<p>A</p> <p>1. Box</p>	<p>Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 704</p> <p>Posto al piano S1</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 36.00 mq mq</p> <p>Destinazione urbanistica: C/6</p> <p>Valore a corpo: € 18000</p>
------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 800,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&amp;Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.780,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento PT-P1°	117,20	€ 800,00	€ 93.760,00
Totale Balconi PT-P1°	22,50	€ 400,00	€ 9.000,00
Area verde non piantumata esclusiva PT	34,00	€ 80,00	€ 2.720,00
Soppalco NON abitabile P2°	12,00	€ 50,00	€ 600,00
Cantina PS1	27,00	€ 100,00	€ 2.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.780,00

Valore corpo	€ 108.780,00
Valore accessori	€ 18.000,00
Valore complessivo intero	€ 126.780,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.780,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	212,70	€ 126.780,00	€ 126.780,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 121.780,00
Valore diritto e quota	€ 121.780,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.780,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

## **Lotto: 007 - appartamento multipiano**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 711, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano T-1-2-S1, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 136, rendita € € 658,48

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico con travi a vista al piano primo, l'unità immobiliare ha la porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, senza pavimenti, senza porte.

L'unità immobiliare ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una piccola area esclusiva parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone con pavimentazione e balaustra in legno e ferro, dalla scala, che divide il soggiorno dalla cucina, si accede al piano primo dove vi sono n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso; il bagno è al rustico; sopra le scale c'è un soppalco non praticabile: sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa.

DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il

versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti di segreteria oltre a spese tecniche; Il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti.

Superficie complessiva di circa mq **212,70**

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	caldaia ed elementi mancanti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata

Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985

Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti di segreteria oltre a spese tecniche; Il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia.

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria + catasto	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la NON conformità catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

Note: Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

Note: Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA -Istituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.174,48.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 170,930 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT-P1°	sup lorda di pavimento	117,20	1,00	117,20
Totale Balconi PT-P1°	sup lorda di pavimento	22,50	1,00	22,50
Area verde non piantumata esclusiva PT	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
Soppalco NON abitabile P2°	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Cantina PS1	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		<b>212,70</b>		<b>212,70</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A	Identificato al n. fg 4 p.lla 1038 sub 705
1. Box	Posto al piano S1
	Sviluppa una superficie complessiva di 36.00 mq mq
	Destinazione urbanistica: C/6
	Valore a corpo: € 18000

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 800,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.780,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento PT-P1°	117,20	€ 800,00	€ 93.760,00
Totale Balconi PT-P1°	22,50	€ 400,00	€ 9.000,00
Area verde non piantumata esclusiva PT	34,00	€ 80,00	€ 2.720,00
Soppalco NON abitabile P2°	12,00	€ 50,00	€ 600,00
Cantina PS1	27,00	€ 100,00	€ 2.700,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 108.780,00</b>
Valore corpo			€ 108.780,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.780,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	212,70	€ 126.780,00	€ 126.780,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 121.780,00
Valore diritto e quota	€ 121.780,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 121.780,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

## Lotto: 008 - appartamento multipiano

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: 83002070163**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** FALLIMENTO COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) (CF: 83002070163), foglio 4, particella 1038, subalterno 712, scheda catastale presente, indirizzo Via Dott. Giovanni Mele n. 49, piano T-1-2-S1, comune Leffe, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 136, rendita € € 658,48

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona collinare immersa nel verde, quartiere residenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** itinerari per mountain bike.

**Attrazioni storiche:** Museo del Tessile.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

Appartamento multipiano posto al piano terra, primo ed S1 al rustico con travi a vista al piano primo, l'unità immobiliare ha la porta blindata Waster UNI EN 14351-1-2010, serramenti in legno con doppi vetri e scuri in legno, senza pavimenti, senza porte.

L'unità immobiliare ha il seguente sviluppo: si accede al piano terra da una piccola area esclusiva parzialmente a verde, dall'ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ad un bagno e ad un balcone con pavimentazione e balaustra in legno e ferro, dalla scala, che divide il soggiorno dalla cucina, si accede al piano primo dove vi sono n. 3 camere da letto di cui una matrimoniale, da tutte le camere si accede al balcone che per le camerette è condiviso; il bagno è al rustico; sopra le scale c'è un soppalco non praticabile: sempre dalle scale interne si accede al piano S1 dove si trova la cantina e l'autorimessa.

DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il

versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti si segreteria oltre a spese tecniche; il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti..

Superficie complessiva di circa mq **195,90**

E' posto al piano: T-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'intero edificio sono discrete

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido opus incertum</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>elementi riscaldanti mancanti</b> condizioni: <b>elementi riscaldanti mancanti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	caldaia mancante
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 50/2008**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Realizzazione di una Palazzina + n° 9 alloggi+ 5 villette  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/04/2008 al n. di prot. 1941

**Numero pratica: 122/2009**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Realizzazione di due Palazzine da n° 9 appartamenti + n° 3 villette + n°4 appartamenti  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 10/12/2009 al n. di prot. 6981

**Numero pratica: 60/2010**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante alla DIA 50/2008 - Realizzazione n° 2 palazzine con spostamento planimetrico Palazzina "A"  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 24/06/3655 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2013**

Intestazione: Coop. Edilizia Rodolfo Morandi  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Variante n° 2 alla DIA 50/2008  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/02/2013 al n. di prot. 1286

**Numero pratica: 26/2013**

Intestazione: Cooperativa Lombardia 2011  
Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica semplificata  
Presentazione in data 26/03/2013 al n. di prot. 1985  
Rilascio in data 24/04/2013 al n. di prot. 2592  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIFFORMITA' al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia. Sarà necessario depositare presso il Comune di Leffe SCIA in SANATORIA con il versamento di € 516,00 per sanzione ai sensi dell'art. 37 dpr 380 ed € 60,00 per diritti di segreteria oltre a spese tecniche; il vincolo paesistico è escluso dall'autorizzazione in quanto rientra nell'allegato A.2/5 d.p.r. 31/2017 (si allega la norma). In fine sarà necessario redigere nuovamente la scheda catastale dell'appartamento per eliminare la difformità e la scheda catastale per la cantina in quanto due immobili non possono più stare sulla medesima planimetria catastale. Il perito quantifica in € 5.000,00 la SCIA in Sanatoria, due DOCFA, le spese tecniche e le oblazioni ed i versamenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: al piano terra lato box sul terrazzo c'è il muro ingrandito ed il parapetto lievemente difforme per installazione caldaia.

Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria + catasto	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Comune di Leffe
Estremi delle convenzioni:	15.12.2005 artt. 17 e 18 D.P.R. del 06.06.2001 n. 380
Obblighi derivanti:	Obbligo di prezzo e di soggetti destinatari della vendita salvo le vendite operate dal fallimento. La predetta convenzione perde di efficacia in data 15.12.2025. Si allega la convenzione.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

##### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Leffe (BG) CAP: 24026, Via Dott. Giovanni Mele n. 61**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la NON conformità catastale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** Comune di Leffe dal 28/04/1999 al 29/12/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Dr Fabrizio Pavoni, in data 28/04/1999, ai nn. 11233; registrato a Bergamo, in data 18/05/1999, ai nn. 4081/1V; trascritto a Bergamo, in data 07/05/1999, ai nn. 17721/13217.

**Note:** Trascritto inoltre a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17722 RP 13218 e Trascritto a Bergamo in data 07 maggio 1999 RG 17723 RP 13219 (Si allega copia Atto)

**Titolare/Proprietario:** Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi Società Cooperativa (Balducchi Aldo presidente pro-tempore del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Coop Ed Rodolfo Morandi) dal 30/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Provvedimento del Sindaco - Decreto n. 103, in data 03/11/2005, ai nn. 347; registrato a Clusone, in data 30/12/2015, ai nn. 137 Vol 1.

**Note:** Cessione di Area in Diritto di Proprietà - Costituzione di Servitù di passaggio - Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 tra il Comune di Leffe e la Cooperativa Edilizia Rodolfo Morandi società Cooperativa per l'attuazione di un intervento edilizio sull'area Vie Costi-Lucchini-Mele LOTTO n1 - Comparto 1.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore della massa dei creditori contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento; A rogito di atto giudiziario in data 14/06/2012 ai nn. 128 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/12/2022 ai nn. 76451/50550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SPA -Istituto di credito contro COOPERATIVA EDILIZIA RODOLFO MORANDI SOC. COOP; A rogito di Notaio Dr.ssa Russo Stefania in data 16/11/2009 ai nn. 48417/25989; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/11/2009 ai nn. 77029/12343; Importo ipoteca: € 3.600.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.133,58.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 164,980 riferimento alle tabelle millesimali dell'Amministratore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno, si allega lettera Amministratore del condominio Dott. Ivan Bortolotti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento PT-P1°	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Totale Balconi PT-P1°	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Area verde non piantumata esclusiva PT	sup lorda di pavimento	21,50	1,00	21,50
Soppalco NON abitabile P2°	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Cantina PS1	sup lorda di pavimento	31,40	1,00	31,40
		<b>195,90</b>		<b>195,90</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Box

Identificato al n. fg 4 p.la 1038 sub 706

Posto al piano S1

Sviluppa una superficie complessiva di 26.00 mq mq

Destinazione urbanistica: C/6

Valore a corpo: € 12500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unità immobiliare non divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Leffe;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Leffe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 700,00 / € 800,00 per unità immobiliari, mentre l'appartamento oggetto della presente stima con un valore di € 800,00 al mq;

Altre fonti di informazione: Case&Terreni Osservatorio immobiliare.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box  
Leffe (BG), Via Dott. Giovanni Mele n. 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.260,00.

Con riferimento agli elementi raccolti dalle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per un'obiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi.

Per la valutazione di questi immobili sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari ed i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento PT-P1°	116,00	€ 800,00	€ 92.800,00
Totale Balconi PT-P1°	15,00	€ 400,00	€ 6.000,00
Area verde non piantumata esclusiva PT	21,50	€ 80,00	€ 1.720,00
Soppalco NON abitabile P2°	12,00	€ 50,00	€ 600,00
Cantina PS1	31,40	€ 100,00	€ 3.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.260,00
Valore corpo			€ 104.260,00
Valore accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 116.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.760,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	195,90	€ 116.760,00	€ 116.760,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 111.760,00
Valore diritto e quota	€ 111.760,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.760,00
---	--------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Su opzione

**Allegati**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione del Comune di Leffe
- 3) Documentazione catastale
- 4) Descrizione succinta
- 5) Perizia Privacy
- 6) Check list

06-05-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Barbara Duca

