

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI
SITI NEI COMUNI DI
CARAVAGGIO - VILLA D'OGNA**

FALLIMENTO
BERNARDO FORNONI
PROCEDURA R.F. 27/2016

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA ELENA GELATO

CURATORE
DOTT. ROBERTO BETTONI

Studio Architetto Danilo Salvoni
Via A. Pitentino 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035/246721 – Fax 035/4228447
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI
SITI NEI COMUNI DI CARAVAGGIO E VILLA D'OGNA
DI PROPRIETA' DELLA DITTA "BERNARDO FORNONI"

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 04.02.2016 dal Curatore Fallimentare Dott. Roberto Bettoni a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato, di verificare la conformità edilizio urbanistica dei beni immobili siti in Via Oberdan 44 – Comune di Caravaggio e in Via Sales – Comune di Villa D'Ogna e di determinarne il loro valore di mercato.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di accertamento;
- verificarne la conformità catastale ed edilizio urbanistica, tramite accesso ai competenti enti;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 11, 17, 20, 25 febbraio e 03, 07 marzo 2016, ho esperito una serie di sopralluoghi sui i beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della ditta Bernardo Fornoni, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Caravaggio (BG)

1. immobili a destinazione residenziale siti in Via Oberdan n. 44, catastalmente identificati al:

foglio 54 mappale 2746 sub. 705 Categoria A/2 Classe 2 Sup. Catastale mq. 112,00;

foglio 54 mappale 4833 sub. 701 graffato al mappale 2746/705;

foglio 54 mappale 4833 sub. 702 Categoria C/6 Classe 2 Sup. Catastale mq. 19,00;

N.C.E.U. del Comune Censuario di Villa D'Ogna (BG)

1. immobili a destinazione produttiva siti in Via Sales, catastalmente identificati:

foglio 4 mappale 2600 sub. 9 Categoria C/3 Classe 2 Sup. Catastale mq. 223,00;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 titolo di provenienza e trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 metodologia estimativa adottata;
- 2.3 analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.

3) ALLEGATI.

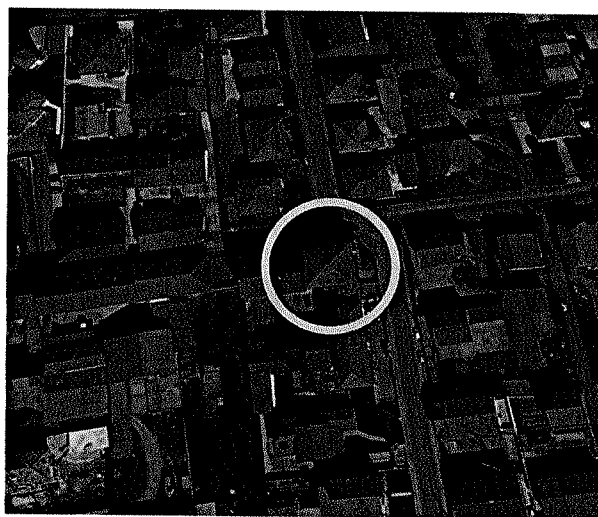
- 3.1 documentazione fotografica;
- 3.2 elaborati planimetrici da rilievo;
- 3.3 planimetrie e visure catastali;
- 3.4 trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;

Cespite immobiliare n. 1 – Comune di Caravaggio, immobile a destinazione residenziale e autorimessa pertinenziale siti in Via Oberdan n. 44, catastalmente identificati al fg. 54 mappale n. 2746 sub. 705 (unità immobiliare), fg. 54 mappale n. 4833 sub. 701 (area esclusiva) e, fg. 54 mappale n. 4833 sub. 702 (autorimessa).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: i beni immobili oggetto di trattazione sorgono in Via Oberdan n. 44, angolo Via Sforza, zona periferica posta ad ovest del centro cittadino del Comune di Caravaggio.

L'ambito territoriale in cui ricade il bene risulta completamente urbanizzato e caratterizzato dalla presenza dei principali e più importanti servizi e standard di interesse pubblico; altresì risulta nell'immediata prossimità delle principali arterie viarie comunali e provinciali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Caravaggio, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- foglio 54 mappale 2746 sub. 705 – Cat. A/2 – Classe 2 – Sup. Cat. mq. 112,00 – rendita €. 418,33;
- foglio 54 mappale 4833 sub. 702 – Cat. C/6 – Classe 2 – Sup. Cat. mq. 19,00 – rendita €. 30,57;

La piena proprietà (quota del 100%) della succitata particella immobiliare, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* 

1.3 - Titolo di provenienza e trascrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Iscrizione contro del 31.10.2011 – Reg. Part. 10728 Reg. Gen. 54205*

Ipoteca volontaria a favore della Banca Credito Cooperativo di Caravaggio a garanzia di mutuo fondiario di €. 1.250.000,00, somma iscritta a garanzia €. 2.500.000,00.

2. *Trascrizione a favore del 10.04.2013 – Reg. Part. 10299 Reg. Gen. 14686*

Atto di acquisto del 08.04.2013 a firma Notaio Elio Luosi – rep. n. 93110 e racc. n. 48324, con cui il Sig.re [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] le unità immobiliari site in Via Oberdan 44, Comune di Caravaggio, catastalmente identificate al foglio 54 mappali nn. 2746 sub. 705, 4833 sub. 701 e 4833 sub. 702.

3. *Annotazione del 14.05.2013 – Reg. Part. 3064 Reg. Gen. 19495*

Atto di restrizione ipoteca del 08.04.2013 a firma Notaio Elio Luosi – rep. n. 93110 e racc. n. 48324, in forza della quale sulle unità immobiliari site in Via Oberdan 44, Comune di Caravaggio, catastalmente identificate al foglio 54 mappali nn. 2746 sub. 705, 4833 sub. 701 e 4833 sub. 702, veniva totalmente cancellata l'ipoteca descritta al precedente punto 1.

4. *Iscrizione contro del 12.12.2013 – Reg. Part. 7810 Reg. Gen. 48248*

Ipoteca volontaria a favore della Banca Credito Bergamo S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario di €. 134.400,00, somma iscritta a garanzia €. 268.800,00.

5. *Trascrizione contro del 02.03.2016 – Reg. Part. 5818 Reg. Gen. 8476*

Sentenza dichiarativa di fallimento.

1.4 - Descrizione del bene: l'unità immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un appartamento con annessa autorimessa siti al piano terra di un fabbricato oggetto di recente ristrutturazione denominato "Residenza Ortaglia", ubicato in Via Oberdan angolo Via Sforza del Comune di Caravaggio.

L'unità immobiliare risulta accessibile da entrata indipendente prospiciente la Via Oberdan ed è costituita da due camere da letto, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una lavanderia; completano la proprietà l'autorimessa comunicante con l'appartamento mediante il disimpegno di quest'ultimo e una piccola porzione di giardino esclusivo.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive dell'immobile e alla qualità dei materiali di finitura utilizzata, si evidenzia l'utilizzo di normali materiali di qualità media.

La qualità dei materiali di finitura utilizzati per la realizzazione dell'unità immobiliare è media, così come per quelli utilizzati per l'intero fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare; trattandosi di una recente ristrutturazione le parti strutturali orizzontali e verticali sono state adeguatamente rinforzate e la struttura è stata positivamente collaudata.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche (elettriche e termosanitarie), anche in assenza della relativa documentazione, consente di attestare la piena conformità degli impianti in ottemperanza della vigente normativa e legislazione in materia.

Si segnala che al momento dell'esecuzione dei sopralluoghi l'immobile è risultato completamente libero da persone, ne la ricerca presso il competente ufficio del registro ha evidenziato la presenza di un contratto di locazione.

Altresì si evidenzia che l'immobile non è completamente terminato in quanto risultano mancanti le pavimentazioni delle camere, gli apparecchi idrosanitari di bagno e lavanderia e le placchette ed elementi terminali dell'impianto elettrico; condizioni quest'ultime che necessitano di una definizione al fine di acquisire le dovute certificazioni di legge.

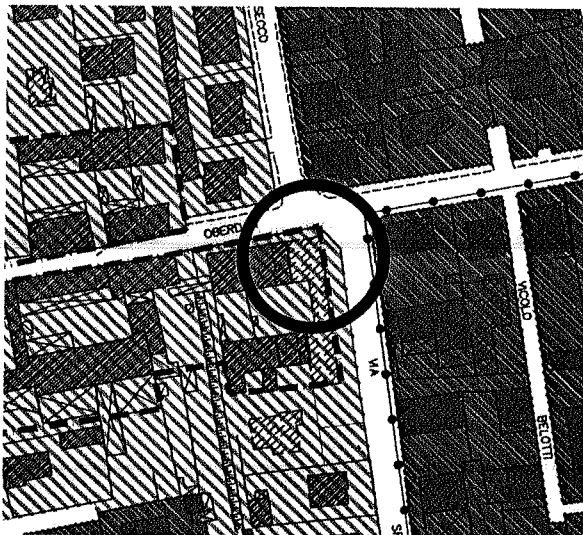
I costi da sostenere per terminare l'unità immobiliare risultano essere quelli di seguito elencati, determinati mediante utilizzo dei prezzi unitari riportati nel vigente Bollettino Opere Edili della Camera di Commercio di Bergamo, nello specifico:

- realizzazione di pavimentazioni nelle camere con listelli in parquet, circa mq. 27,00 € 2.500,00
- installazione di apparecchi idrosanitari e relativa rubinetteria per bagno e lavanderia € 4.000,00
- installazione frutti e placchette impianto elettrico e finitura dello stesso € 1.000,00

Costo complessivo degli interventi **€ 7.500,00 oltre IVA di legge.**

Suddetto costo, è stato portato in detrazione al valore finale dell'immobile.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Caravaggio, approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 05.06.2013, e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia n. 52 del 27.12.2013, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorgono i beni immobili nella zona urbanistica definita "ambiti residenziali di consolidamento allo stato di fatto" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 31 della Normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito si riporta testualmente quanto prescritto dall'art. 31 delle norme di Piano, nello specifico:

"ambiti residenziali di consolidamento allo stato di fatto"

Nelle zone di consolidamento allo stato di fatto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27, lettere a – b – c – d, della L. Reg. n. 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento, soprizzo nonché di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge n. 457/78, gli interventi potranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti e la continuità dell'edificazione nel caso di interventi su edifici inseriti in cortine edilizie.

Per ogni tipo di intervento di nuova costruzione, di ricostruzione, nelle zone di cui al presente articolo sono comunque prescritti l'altezza massima di ml. 12,50 il rapporto di copertura massimo del 40% e non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione del 60%.

Il Consiglio Comunale potrà consentire altezze maggiori nell'ambito di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78 con un massimo di ml. 14,00.

Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici saranno consentite altezze maggiori a ml. 12,50 solo in caso di edifici preesistenti con altezze già superiori a tale quota. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui s.r.c. totale non potrà superare quella ammessa sul lotto della presente norma. E' inoltre sempre consentito l'ampliamento di volumi posti agli ultimi piani di fabbricati esistenti purché ciò avvenga senza superare l'altezza massima esistente.

La lettura della vigente normativa di PGT, evidenzia che per l'immobile oggetto di intervento non sussistono possibilità di ampliamento o sostituzione, e viene confermata la situazione di cui all'attuale stato di fatto.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione e successiva ristrutturazione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Caravaggio, risultano depositati:

* Permesso di Costruire n. 374/2006 del 26.04.2007 (ristrutturazione totale fabbricato);

* Variante al P.C. n. 374/2006 a mezzo Denuncia inizio attività n. 18 del 01.02.2010 prot. n. 2906;

Si specifica che in data 15.07.2010 è stato rilasciato il certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base dei provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Caravaggio, nonché sulla scorta delle schede catastali depositate agli archivi della competente Agenzia del Territorio, ha potuto rilevare la piena conformità tra la situazione reale e quella riportata sia nei provvedimenti abilitativi che negli elaborati catastali.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dei vari locali costituenti l'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
2746/705	terra	appartamento	mq. 100,00	1,00	mq. 100,00
4833/701	terra	area esclusiva	mq. 102,00	0,10	mq. 10,20
				TOTALE	mq. 110,20
4833/702	terra	autorimessa	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00
				TOTALE	mq. 19,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da

una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2015, continua a registrare importanti costrizioni della domanda di abitazioni con conseguenti prezzi impostati al ribasso rispetto agli anni precedenti; ne costituisce segno positivo l'indicazione di parziale tenuta (stabilizzazione) del numero delle compravendite rispetto alle annualità precedenti in quanto l'analisi del dato fotografa che il 39,25% delle compravendite sono per immobili di nuova costruzione in classe energetica "A" e "B", il 23,40% per immobili con età costruttiva di 10/20 anni in classe energetica dalla "C" alla "E", il 15,24% riguarda immobili con età costruttiva tra i 20/40 anni, l'8,20% riguarda immobili con età media di 15/20 anni locati e venduti con la formula dell'affitto a riscatto e il 13,91% immobili da ristrutturare.

Pertanto il 60,75% delle transazioni globali effettuate riguarda immobili con prezzi di mercato particolarmente bassi in ragione della condizione e delle caratteristiche dell'immobile (vetustà, locato e da ristrutturare).

Se analizziamo i dati delle compravendite degli ultimi tre anni espressi dal mercato immobiliare che ha interessato il Comune di Caravaggio (BG), per tipologie analoghe all'immobile oggetto di valutazione, seppure con dei distinguo rispetto alla situazione nazionale, rileviamo che il trend e le dinamiche sono le stesse.

L'immobile oggetto della presente relazione indubbiamente possiede interesse in relazione alla recente ristrutturazione che lo ha globalmente interessato; condizione quest'ultima che in un contesto economico notevolmente più favorevole dall'odierno porterebbe ad una maggiore facilità di commercializzazione dello stesso.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo anno, nel Comune di Caravaggio (BG), si sono registrate solamente tre compravendite di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici (quotazioni OMI).

2.3 - Metodologia estimativa adottata: la presente perizia estimativa è stata redatta con applicazione del metodo diretto mediante la ricerca dei valori di mercato espressi per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Lo scrivente perito, che vanta una conoscenza ventennale del territorio di riferimento dell'immobile e delle sue dinamiche commerciali, seppure non rilevando un'ampia casistica di compravendite di beni

analoghi a quello di stima ha individuato attraverso idonee indagini di mercato tutta una serie di parametri che consentono di determinare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta dei succitati beni seppure in un mercato immobiliare assai difficile e contratto; la disponibilità di questi dati ha fatto propendere lo scrivente per l'utilizzo di un metodo di stima diretto mediante comparazione che, come anticipato nel precedente capitolo "criteri e metodologie di stima" e come divulgato dalla letteratura e dai trattati in materia estimativa, possiede una alea significativamente minore e conseguentemente individua un valore del bene notevolmente allineato ai valori espressi dal mercato di riferimento.

Il confronto effettuato con altre parametri economici (quotazioni OMI) è servito al solo fine di appurarne l'allineamento al valore di mercato, determinato quest'ultimo mediante una media aritmetica dei valori individuati e determinati con l'applicazione delle sopra descritte metodologie estimative.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

La ricerca del valore unitario, effettuata sulla base della conoscenza dei valori di compravendita delle tre unità immobiliari recentemente compravendute, ha consentito di individuare i seguenti valori medi:

- €. 1.400,00/mq. di superficie lorda di pavimento (slp) per la parte residenziale;
- €. 780,00/mq. di superficie lorda di pavimento per le autorimesse;

valori che risultano allineati con quanto espresso dalle quotazioni OMI (vedi estratto) che indicano:

- per la tipologia "abitazioni civili" un valore che varia da un minimo di €. 1.300,00/mq. ad un massimo a €. 1.500,00/mq di superficie lorda di pavimento;
- per la tipologia "box" un valore che varia da un minimo di €. 540,00/mq. ad un massimo di €. 610,00/mq..

In ragione di quanto sopra esposto si determinano in €. **1.400,00/mq.** di superficie lorda di pavimento il valore unitario dell'unità immobiliare a destinazione residenziale, ed in €. **700,00/mq.** di superficie lorda di pavimento il valore unitario dell'autorimessa.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: CARAVAGGIO

Fascia/zona: Periferia/STADIO, ZONA ESTERNA CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	6,2	7,7	N
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1500	L	5,2	6,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000	L	3,6	5,3	N
Box	NORMALE	540	610	L	2	2,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	320	430	L	1,4	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	235	305	L	1	1,4	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	1800	L	7,7	9,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	6,5	7,7	N

Dopo avere individuato suddetti valori unitari, si è provveduto a determinare il valore delle unità immobiliari, che è risultato essere il seguente, specificando che lo stesso è riferito alle condizioni attuali in cui si trova il bene, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore finale è da considerarsi a corpo, così come meglio specificato nella seguente tabella:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE	TOTALE
2746/705	terra	appartamento	mq. 100,00	€. 1.400,00/mq	€. 140.000,00
4833/701	terra	area esclusiva	mq. 10,20	€. 1.400,00/mq	€. 14.280,00
4833/702	terra	autorimessa	mq. 19,00	€. 700,00/mq	€. 13.300,00
TOTALE					€. 167.580,00

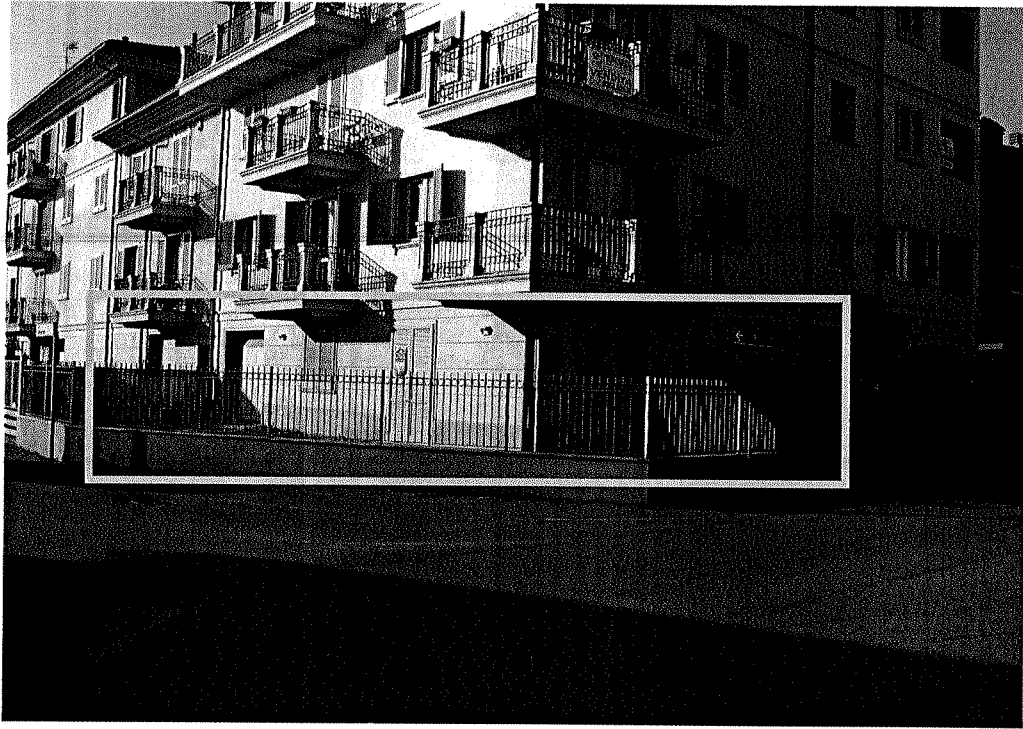
A detrarre

costi per le opere di completamento (vedi punto 1.4)	€. 7.500,00
TOTALE	€. 160.080,00
Totale arroton.	€. 160.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il suddetto bene immobile il valore sovraesposto pari a **€. 160.000,00 (euro centosessantamila/00)**.

3. ALLEGATI

- **3.1 documentazione fotografica;**
- **3.2 elaborati planimetrici da rilievo;**
- **3.3 planimetrie e visure catastali;**
- **3.4 trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;**



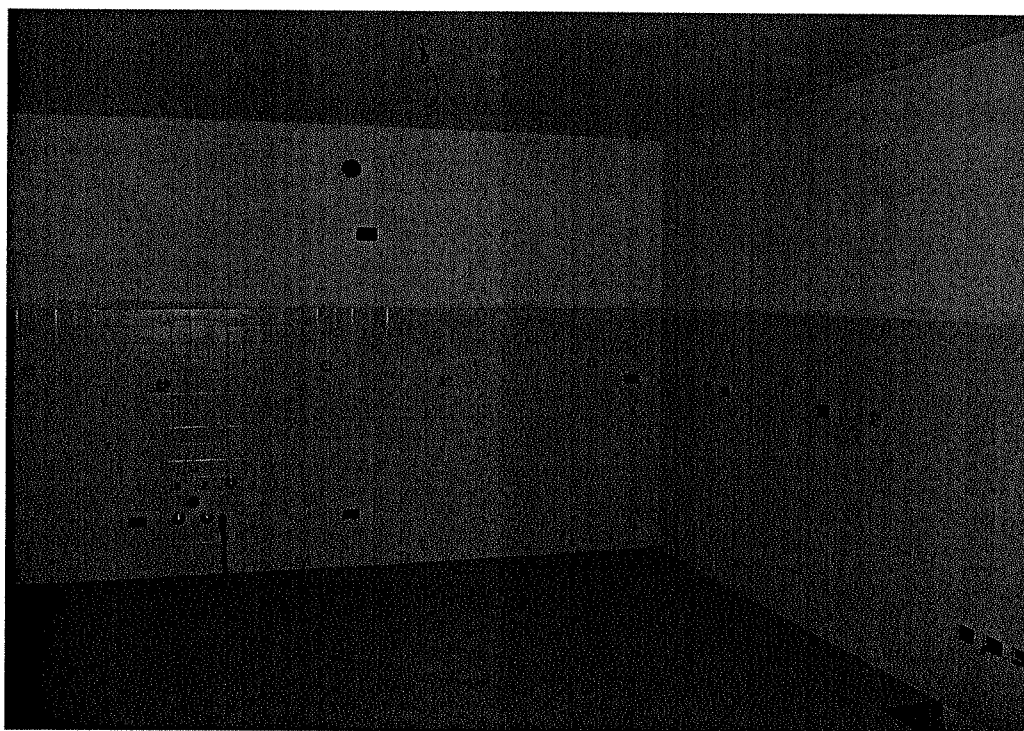
VEDUTA FOTOGRAFICA DA VIA OBERDAN ANGOLO VIA SFORZA



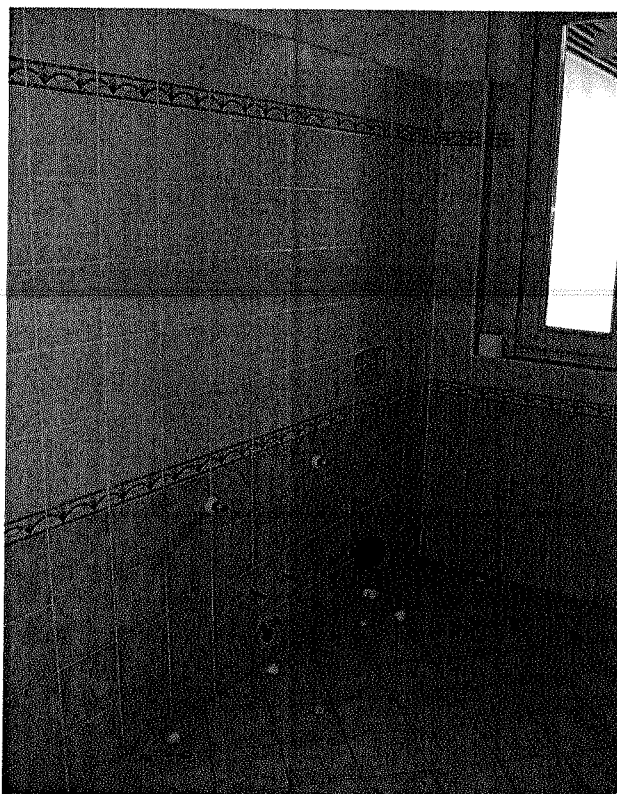
VEDUTA FOTOGRAFICA DA VIA SFORZA



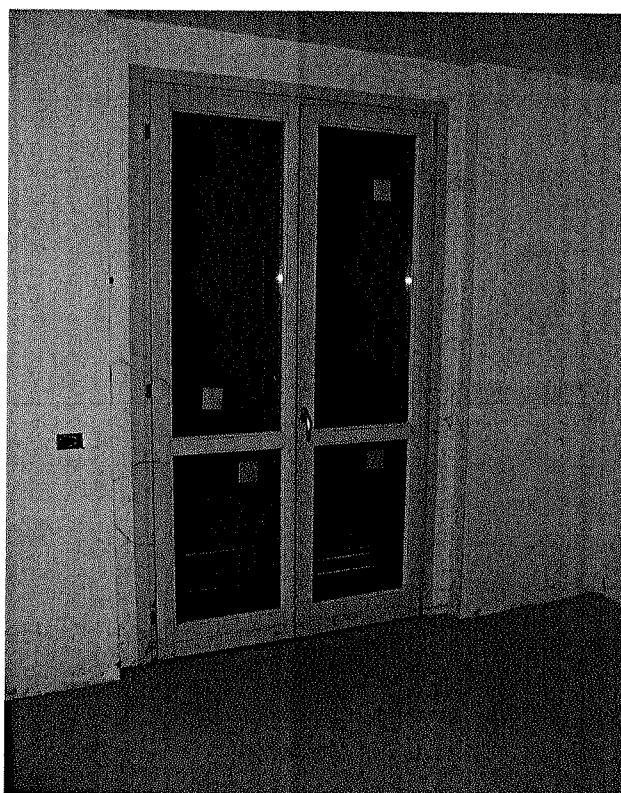
VEDUTA FOTOGRAFICA ZONA INGRESSO/SOGGIORNO



VEDUTA FOTOGRAFICA ZONA ANGOLO COTTURA



VEDUTA BAGNO PRINCIPALE



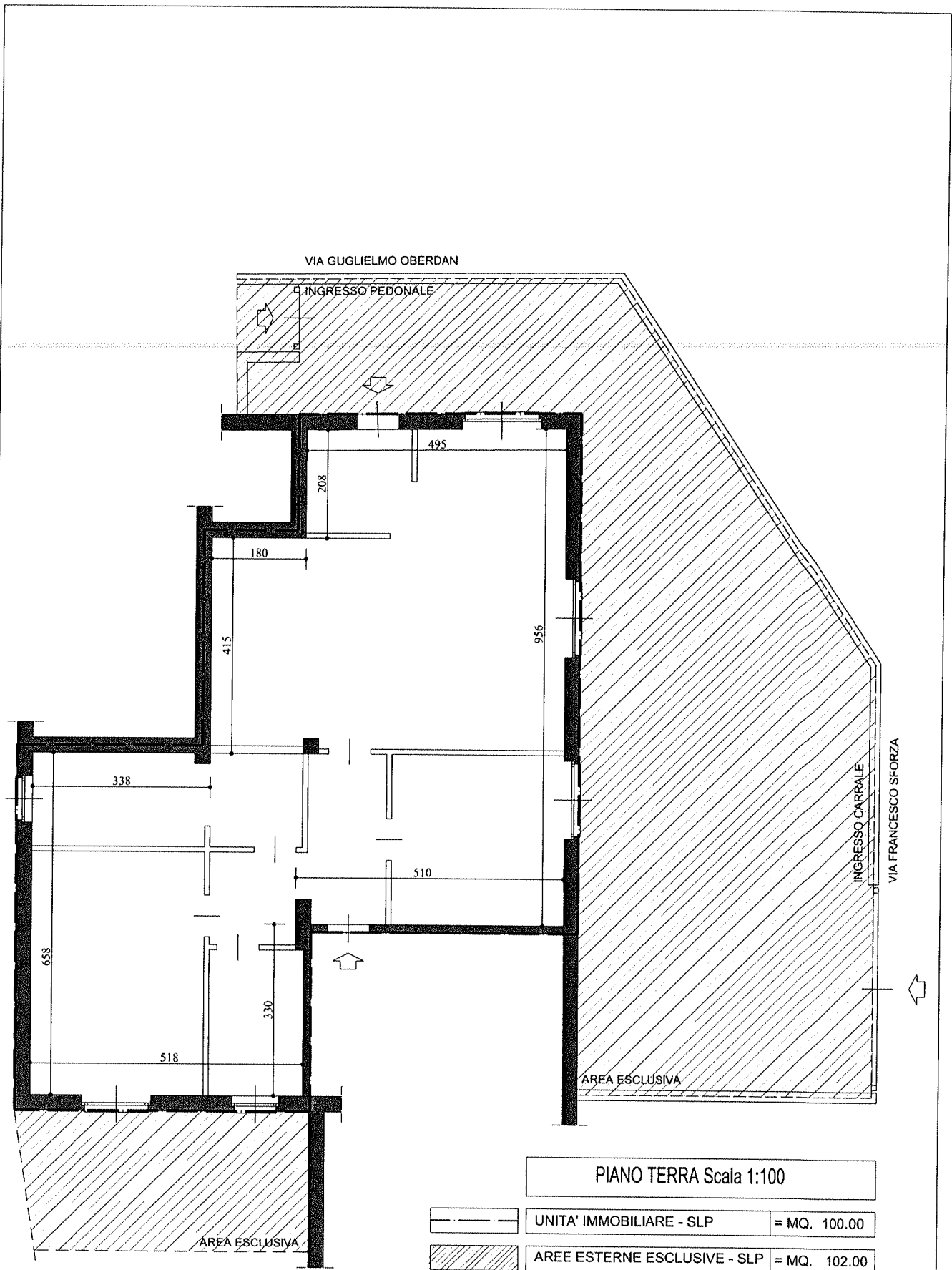
VEDUTA CAMERA LETTO MATRIMONIALE



VEDUTA LAVANDERIA

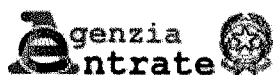


VEDUTA CAMERA LETTO SINGOLA



PIANO TERRA Scala 1:100

	UNITA' IMMOBILIARE - SLP	= MQ. 100.00
	AREE ESTERNE ESCLUSIVE - SLP	= MQ. 102.00



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 14.01.11

Segue

Visura n.: T185783 Pag: 1

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	[REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CARAVAGGIO(Codice B731) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		54	2746	705			A/2	2	4,5 vani	Totale: 112 m ² Totale escluse aree scoperte**: 102 m ²	Euro 418,33	VIA GUGLIELMO OBERDAN SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		54	4833	701			C/6	2	16 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 30,57	VIA FRANCESCO SFORZA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 m² 16 Rendita: Euro 448,90

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<small>DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 10299.1/2013 in atti dal 10/04/2013 Repertorio n.: 93110 Rogante: LUOSI ELIO Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA</small>			

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0408089 del 21/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio
Via Francesco Sforza

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 4833

Subalterno: 702

Compilata da:

Gatti Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

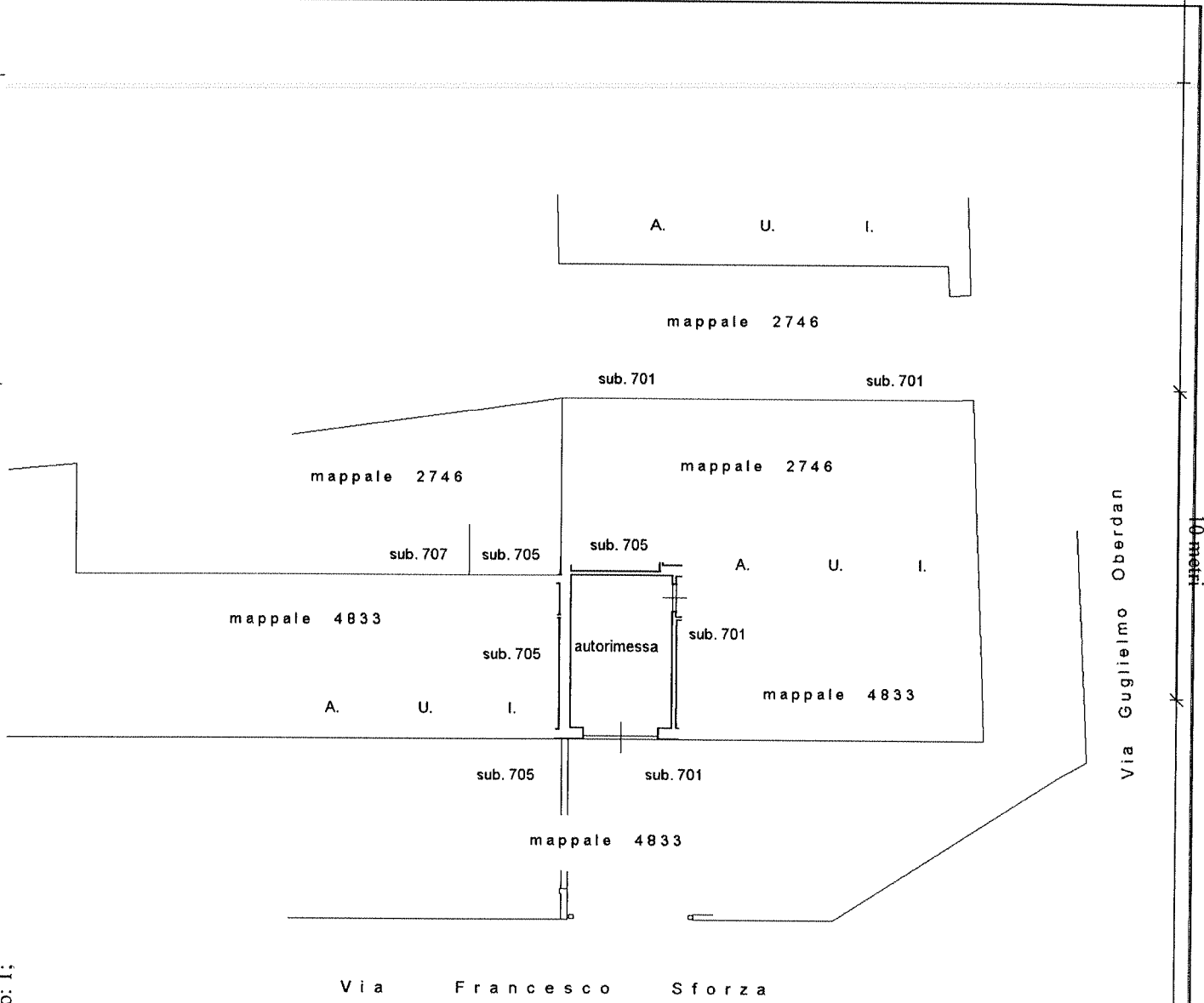
Prov. Bergamo

N. 3889

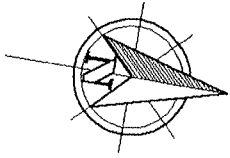
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di CARAVAGGIO (B731) - < Foglio: 54 - Particella: 4833 - Subalterno: 702 >
VIA FRANCESCO SFORZA SNC piano: T;



PIANO TERRA
H = ml. 2,80



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0408089 del 21/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caravaggio

Via Guglielmo Oberdan

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 54

Particella: 2746

Subalterno: 705

Compilata da:
Gatti Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

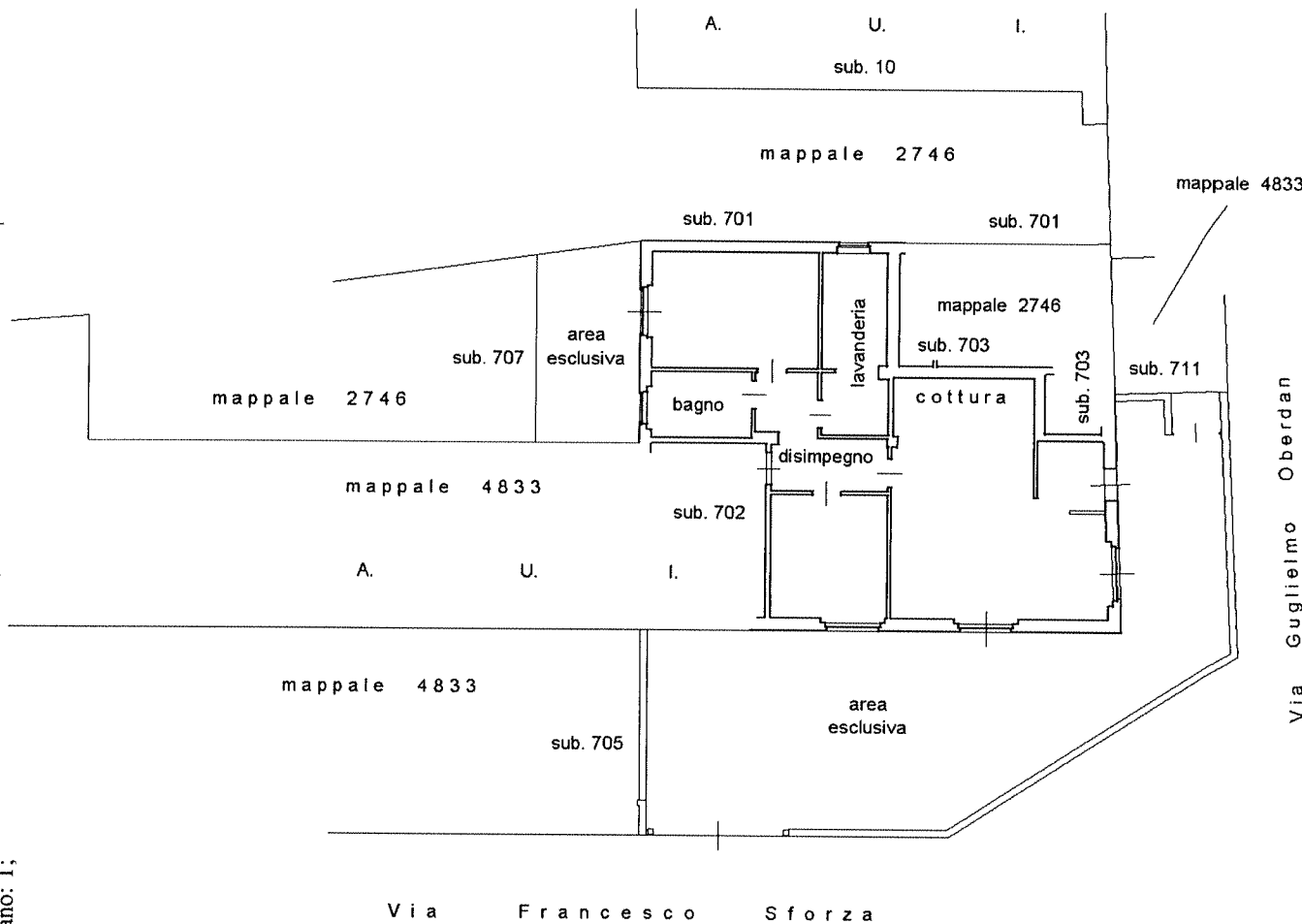
Prov. Bergamo

N. 3889

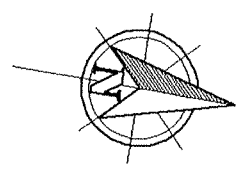
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di CARAVAGGIO (B731) - < Foglio: 54 - Particella: 2746 - Subalterno: 705 >
VIA GUGLIELMO OBERDAN SNC piano: T;



PIANO TERRA
H = ml. 2,80



Ultima planimetria in atti

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54205

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 24 del 31/10/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	88117/44961
Data	25/10/2011	Codice fiscale	LSU LEI 63H20 H509 P
Notaio	LUOSI ELIO		
Sede	CARAVAGGIO (BG)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale	€ 1.250.000,00	Tasso interesse annuo	4,556%
Interessi	€ 1.250.000,00	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
		Durata	15 anni
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
		Totale	€ 2.500.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	54	Particella	2746	Subalterno	706
Sezione urbana	-	Foglio	54	Particella	4833	Subalterno	703
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE					Consistenza	-
Indirizzo	VIA GUGLIELMO OBERDAN					N. civico	SNC
Piano	123						

Immobile n. 2

Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	54	Particella	4833	Subalterno	712

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54205

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 24 del 31/10/2011

Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	SNC
Piano	1/2				
Immobile n.	3				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	715
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	SNC
Piano	T				
Immobile n.	4				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	716
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO OBERDAN			N. civico	42
Piano	T				
Immobile n.	5				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	718
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	SNC
Piano	T				
Immobile n.	6				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	12582	Subalterno	703
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	4
Piano	T				
Immobile n.	7				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	2746	Subalterno	705
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	701
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,5 vani		
Indirizzo	VIA GUGLIELMO OBERDAN			N. civico	SNC
Piano	T				
Immobile n.	8				
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54205

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 24 del 31/10/2011

Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	702
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	16 metri quadri		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA		N. civico SNC			
Piano	T					
Immobile n.	9					
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	719
Sezione urbana	-	Foglio 54	Particella	12582	Subalterno	701
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	16 metri quadri		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA		N. civico SNC			
Piano	T					

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO - SOCIETA'
COOPERATIVA
Sede CARAVAGGIO (BG)
Codice fiscale 00251470167 Domicilio ipotecario eletto CARAVAGGIO VIA
BERNARDO DA
CARAVAGGIO SN
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, ALLA PARTE MUTUATARIA SOCIETA' [REDACTED] A SOMMA DI EURO

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54205

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 24 del 31/10/2011

1.250.000,00 (UNMILIONEDUECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). - INTERESSI SULLA SOMMA MUTUATA, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA L'INTERESSE IN RAGIONE DEL TASSO ANNUO INDICIZZATO ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) A 3 - TRE - MESI (MAGGIORATA DI 3,000 - TRE VIRGOLA ZERO ZERO - PUNTI PERCENTUALI), ATTUALMENTE PARI ALL'1,556% (UNO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTASEI PER CENTO) RILEVATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". LA BANCA MUTUANTE PROVVEDERA' A VARIARE LA QUOTA VARIABILE, CON DECORRENZA IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, TENENDO CONTO DELLA MEDIA MENSILE DELLE RILEVAZIONI DELL'EURIBOR - 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) A TRE MESI RIFERITE AL MESE PRECEDENTE. QUALORA IL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE CONVENUTO NON POTESSE PIU' ESSERE RILEVATO E NON FOSSE POSSIBILE PERVENIRE ALLA SUA AUTOMATICA SOSTITUZIONE, LA BANCA INDIVIDUERA' UN PARAMETRO EQUIVALENTE, SEGUENDO LE INDICAZIONI CHE SARANNO DESUMIBILI DAL MERCATO E DAI PROVVEDIMENTI NAZIONALI O COMUNITARI EMANATI IN ARGOMENTO. IN TALI IPOTESI VERRA' DATA RELATIVA COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA. CONSIDERATA L'ATTUALE MISURA DEL PARAMETRO E DEI PREDETTI PUNTI DI MAGGIORAZIONE, IL TASSO DI INTERESSE COMPLESSIVO INIZIALE RISULTA PARI AL 4,556% (QUATTRO VIRGOLA CINQUECENTOCINQUANTASEI PER CENTO) ANNUO. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE LA BANCA LE HA OFFERTO LA POSSIBILITA' DI STIPULARE IL MUTUO IN OGGETTO AL TASSO DI INTERESSE INDICIZZATO AL TASSO SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA E DI AVER RINUNCIATO A TALE OPPORTUNITA', OPTANDO PER IL TASSO SOPRA INDICATO. - INTERESSI DI MORA SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, COMPRESSE QUELLE EVENTUALI DI PREAMMORTAMENTO, NON PAGATO O CHE NON POSSA ESSERE IN QUALSIASI MODO ADDEBITATO IN CAPO ALLA PARTE MUTUATARIA, ED ANCHE IN CASO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, LA PARTE MUTUATARIA, SENZA NECESSITA' DI ALCUNA PREVENTIVA COSTITUZIONE IN MORA, E' TENUTA A CORRISPONDERE, IN LUOGO DELL'INTERESSE CORRISPETTIVO, L'INTERESSE DI MORA NELLA RAGIONE ANNUA DI TRE PUNTI IN PIU' DEL PREDETTO TASSO CORRISPETTIVO IN VIGORE AL MOMENTO DELL'INSORGENZA DELL'INADEMPIMENTO, A DECORRERE DA TALE ULTIMA DATA E FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. - TAEG IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONVENUTE E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) OVVERO L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), CHE RAPPRESENTA IL COSTO DEL FINANZIAMENTO PER LA PARTE MUTUATARIA ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL CREDITO CONCESSO, E' PARI AL 4,794% (QUATTRO VIRGOLA SETTECENTONOVANTAQUATTRO PER CENTO). IL TAEG POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE, DELLE SPESE E DEGLI ONERI IN ESSO COMPRESI. I COSTI NON COMPRESI NEL TAEG SONO INDICATI NEL DOCUMENTO DI SINTESI. - AMMORTAMENTO DEL MUTUO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE IL FINANZIAMENTO CONCESSO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, ATTUALMENTE PARI AD EURO 9.600,69 (NOVEMILASEICENTO VIRGOLA SESSANTANOVE) CADAUNA, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE E INTERESSI, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, PREVIAMENTE SOTTOSCRITTO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. IL PREDETTO PIANO DI AMMORTAMENTO HA VALORE PURAMENTE INDICATIVO, ESSENDO STATO ELABORATO IN BASE ALLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO ED IPOTIZZANDONE LA COSTANZA NEL TEMPO. IL PAGAMENTO DELLE SINGOLE RATE DOVRA' AVVENIRE CON ADDEBITO DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO E DEGLI EVENTUALI ACCESSORI SUL CONTO CORRENTE N.01/103597,01 INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE SI IMPEGNA A PRECOSTITUIRVI I FONDI NECESSARI. - MODIFICA CONDIZIONI ECONOMICHE LE PARTI

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 54205

Registro particolare n. 10728

Presentazione n. 24 del 31/10/2011

CONVENGONO CHE, QUALORA SUSSISTA UN GIUSTIFICATO MOTIVO, LA BANCA HA LA FACOLTA' DI MODIFICARE UNILATERALMENTE, IN QUALSIASI MOMENTO E ANCHE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE ALL'ISCRIVENDO CONTRATTO, AD ECCEZIONE DEI PUNTI DI MAGGIORAZIONE RISPETTO AL PARAMETRO PRESCELTO DEL TASSO DI INTERESSE INDICIZZATO, OSSERVANDO LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 118 DEL D.LGS. 385/93. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385, SINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN CARAVAGGIO VIA BERNARDO DA CARAVAGGIO SN. SI PRECISA CHE I BENI MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B, VENGONO IPOTECATI CON DIRITTO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI IDENTIFICATE AL CATASTO FABBRICATI, AL FOGLIO 54, CON I MAPPALI NN. 2746/701, 2746/702, 2746/703, 2746/704, 4833/708, 4833/709, 4833/710 E 4833/711. CONSISTENZA: - DEI MAPPALI 2746/706 - 4833/703: PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTA DA DUE ALLOGGI AL PIANO PRIMO, UN ALLOGGIO AL PIANO SECONDO E UN ALLOGGIO AL PIANO TERZO; - DEL MAPPALE 4833/712: PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTA DA DUE ALLOGGI AL PIANO PRIMO; - DEL MAPPALE 4833/715: PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTA DA QUATTRO AUTORIMESSE AL PIANO TERRA; - DEL MAPPALE 4833/716: PORZIONE DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE COMPOSTA DA TRE AUTORIMESSE AL PIANO TERRA;

Ispezione telematica

n. T 142834 del 09/03/2016

Inizio ispezione 09/03/2016 12:08:29

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione Numero di registro particolare 10728 del 31/10/2011**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 22/04/2013			
Registro particolare n. 2445		Registro generale n.	16532
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 14/05/2013			
Registro particolare n. 3064		Registro generale n.	19495
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 16/08/2013			
Registro particolare n. 5169		Registro generale n.	34311
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 16/08/2013			
Registro particolare n. 5170		Registro generale n.	34312
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 22/10/2013			
Registro particolare n. 6005		Registro generale n.	40560
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 08/03/2016			
Registro particolare n. 1802		Registro generale n.	9725
Tipo di atto: 0819	-	RESTRIZIONE DI BENI	

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

Richiedente PRCDGI

n. T 272432 del 29/02/2016
Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2013-04-10T12:17:47.172480+02:00

Registro generale n. 14686

Registro particolare n. 10299

Presentazione n. 257 del 10/04/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 08/04/2013 Numero di repertorio 93110/48324
Notaio LUOSI ELIO Codice fiscale LSU LEI 63H20 H509 P
Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 2746 Subalterno 705
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 701
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA GUGLIELMO OBERDAN N. civico SNC
Piano T

Immobile n. 2

Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 702
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri

Ispezione telematica

	n. T 272432 del 29/02/2016
	Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Richiedente PRCDGI	Tassa versata € 3,60
Nota di trascrizione	UTC: 2013-04-10T12:17:47.172480+02:00
Registro generale n. 14686	
Registro particolare n. 10299	Presentazione n. 257 del 10/04/2013
Indirizzo Piano	VIA FRANCESCO SFORZA T
	N. civico SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

A' SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DELLA LEGGE 30 LUGLIO 2010 N.122: - LA SOCIETA' VENDITRICE E LA PARTE ACQUIRENTE, NELLA DETTA QUALITA', PER UNA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO, FANNO RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO CHE, IN COPIA SEMPLICE, SI ALLEGANO ALLA TRASCRIVENDO SCRITTURA PRIVATA SOTTO LE LETTERE "A" E "B"; - LA PARTE VENDITRICE, DICHIARA (E LA PARTE ACQUIRENTE, NELLA DETTA QUALITA', PRENDE ATTO) CHE I DATI CATASTALI SOPRA RIPORTATI E LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO CONFORMI ALLO STATO DI FATTO DEI BENI IMMOBILI, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA CATASTALE. SI PRECISA CHE L'INTESTAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO E' CONFORME ALLE RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI. PARTI COMUNI: LE UNITA' IMMOBILIARI URBANE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PARTECIPANO ALLA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI, QUALI PREVISTE PER LEGGE E QUALI MEGLIO INDIVIDUATE NELL'ELABORATO PLANIMETRICO, COME MEGLIO PRECISATO NELLE PREMESSE DEL TRASCRIVENDO ATTO. ACCESSO: ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO SI ACCEDE PER PASSO PEDONALE TRAMITE LA VIA G. OBERDAN E PER PASSO CARRALE TRAMITE LA VIA FRANCESCO SFORZA. PATTI SPECIALI: 1) ALLA SCRITTURA PRIVATA DI VENDITA AUTENTICATA IN DATA 23 APRILE 2010 AL N. 82345 DI REP. NOTAIO ELIO LUOSI, REGISTRATA A TREVIGLIO IL 27 APRILE 2010 AL N. 2036 SERIE 1T E TRASCRITTA A BERGAMO ADDI' 29 APRILE 2010 AI NN. 22350/12804, E' STATO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" IL

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

UTC: 2013-04-10T12:17:47.172480+02:00

Registro generale n. 14686

Registro particolare n. 10299

Presentazione n. 257 del 10/04/2013

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE LA PARTE ACQUIRENTE, NELLA DETTA QUALITA', DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE, OBBLIGANDOSI, PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, AD OSSERVARLO E A FARLO OSSERVARE, PRECISANDOSI CHE AL DETTO REGOLAMENTO SONO ALTRESI' ALLEGATE LE TABELLE CON LE QUOTE DI PARTECIPAZIONE MILLESIMALE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI. 2) OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A CIVILE ABITAZIONE E' DOTATA DI AUTONOMO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI ALLACCIAMENTO ALLA RETE DELL'ENERGIA ELETTRICA, ALLA RETE TELEFONICA E ALLA RETE DEL GAS E DELL'ACQUEDOTTO. PER OGNI ALTRO SERVIZIO O IMPIANTO A SERVIZIO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI VERRA' APPLICATA LA DISCIPLINA CONDOMINIALE QUALE RISULTANTE DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DI CUI SOPRA. 3) LA PARTE VENDITRICE, GARANTISCE LA CONFORMITA' DEI BENI OGGETTO DEL TRASCRIVNEOD CONTRATTO AI TITOLI ABILITATIVI CITATI NEL TRASCRIVENDO ATTO E DICHIARA CHE IN DATA 15 LUGLIO 2010, RELATIVAMENTE AI BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO, E' STATA PRESENTATA AL COMUNE DI CARAVAGGIO DOMANDA DI RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA', A' SENSI DEGLI ARTICOLI 24 E 25 DEL D.P.R. N. 380 DEL 6 GIUGNO 2001, GARANTENDO DI AVER PRODOTTO OGNI NECESSARIA DOCUMENTAZIONE E CHE NULLA OSTA AL SUO RILASCIO, VOLENDO IN CASO CONTRARIO RISPONDERE PER DANNI E RIMANENDO COMUNQUE A SUO CARICO OGNI EVENTUALE ONERE E SPESA ALL'UOPO NECESSARI. LA PARTE VENDITRICE, GARANTISCE INOLTRE CHE I BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO SONO CONFORMI ALLE NORME IN MATERIA DI SICUREZZA STATICA E DI PREVENZIONE DEGLI INCENDI E DEGLI INFORTUNI E CHE, QUALORA IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' FOSSE SUBORDINATO ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI ADEGUAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI MEDESIME, SE NE ASSUMERA' IL RELATIVO ONERE E LE CONSEGUENTI SPESE, VOLENDO, IN DIFETTO, ESSERE TENUTA AL RISARCIMENTO DI OGNI E QUALSIASI DANNO SOFFERTO DALLA PARTE ACQUIRENTE, A CONDIZIONE CHE LA PARTE ACQUIRENTE, EREDI E/O AVENTI CAUSA NON COMPIANO ALL'INTERNO DEI BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO MODIFICHE CHE POSSANO PREGIUDICARNE IL RILASCIO. 4) LA PARTE ACQUIRENTE, NELLA DETTA QUALITA', ACCETTA SIN D'ORA LE VARIE SERVITU' ESISTENTI, A FAVORE ED A CARICO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, PER PASSAGGIO SOTTERRANEO O AEREO DI TUBATURE, CONDUTTURE O ALTRO, RELATIVI A FOGNATURE, RETE TELEFONICA, ELETTRICA, IDRICA O DI DISTRIBUZIONE DEL GAS COSI' COME RISULTANTI DALLA SITUAZIONE DI FATTO, GARANTENDO SIN DA ORA IL DIRITTO DI ACCESSO PER LE EVENTUALI RIPARAZIONI FUTURE, SALVO IL RIPRISTINO DELLO STATUS "QUIO ANTE". SI PRECISA CHE: * IL SIGNOR [REDACTED], RESIDENTE A PARRE, CODICE FISCALE [REDACTED], INTERVIENE NELLA TRASCRIVENDA SCRITTURA PRIVATA QUALE UNICO TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE OMONIMA, CORRENTE [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO [REDACTED] PARTITA IVA [REDACTED] E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REA DI BERGAMO [REDACTED]

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016
 Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
 Richiedente PRCDGI Tassa versata € 3,60
 Domanda di annotazione UTC: 2013-05-07T10:37:08.296486+02:00
 Registro generale n. 19495
 Registro particolare n. 3064 Presentazione n. 91 del 14/05/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
 Data 08/04/2013 Numero di repertorio 93105/48321
 Notaio LUOSI ELIO Codice fiscale LSU LEI 63H20 H509 P
 Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG)

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
 Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 10728 del 31/10/2011

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 54 Particella 2746 Subalterno 705
 Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 701
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani
 Indirizzo VIA GUGLIELMO OBERDAN N. civico SNC
 Piano T
 Capitale €, Ipoteca € ,

Immobile n. 2

Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 702
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri
 Indirizzo VIA FRANCESCO SFORZA N. civico SNC

Ispezione telematica

	n. T 272432 del 29/02/2016
	Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Richiedente PRCDGI	Tassa versata € 3,60
Domanda di annotazione	UTC: 2013-05-07T10:37:08.296486+02:00
Registro generale n. 19495	
Registro particolare n. 3064	Presentazione n. 91 del 14/05/2013

Piano	T				
Capitale	-	Ipoteca	-		
Immobile n. 3					
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	733
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,0 vani		
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	2C
Piano	2				
Capitale	-	Ipoteca	-		
Immobile n. 4					
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	731
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		20 metri quadri	
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	2B
Piano	T				
Capitale	-	Ipoteca	-		
Immobile n. 5					
Comune	B731 - CARAVAGGIO (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	4833	Subalterno	719
Sezione urbana	- Foglio 54	Particella	12582	Subalterno	701
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		16 metri quadri	
Indirizzo	VIA FRANCESCO SFORZA			N. civico	SNC
Piano	T				
Capitale	€ ,	Ipoteca	€ ,		

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1	
Denominazione o ragione sociale	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO - SOCIETA' COOPERATIVA
Sede	CARAVAGGIO (BG)
Codice fiscale	00251470167
Relativamente all'unità negoziale n.	1 Per il diritto di -
Per la quota di	-

Ispezione telematica

	n. T 272432 del 29/02/2016
	Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Richiedente PRCDGI	Tassa versata € 3,60
Domanda di annotazione	UTC: 2013-05-07T10:37:08.296486+02:00
Registro generale n. 19495	
Registro particolare n. 3064	Presentazione n. 91 del 14/05/2013

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA ESSENDOSI VERIFICATI I PRESUPPOSTI INDICATI NELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN DATA 26 MARZO 2013 DICHIARA DI PRESTARE IL SUO ASSENSO A CHE DALL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI BERGAMO IN DATA 31 OTTOBRE 2011 AI NN. 54205/10728, SIANO STRALCIATI E QUINDI LIBERATI, I SEGUENTI BENI: IN COMUNE DI CARAVAGGIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN VIA GUGLIELMO OBERDAN, ANGOLO VIA SFORZA: - LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE CENSITE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI BERGAMO - TERRITORIO - CATASTO FABBRICATI: *IN FORZA DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 21 DICEMBRE 2009 PROT. N. BG0408089 (VARIATA NEL CLASSAMENTO IN DATA 22 DICEMBRE 2010 PROT. N. BG0393314), FOGLIO 54, CON I MAPPALI NUMERI: 2746 SUB. 705 - 4833 SUB. 701, VIA GUGLIELMO OBERDAN SNC - PIANO T - CAT. A/2 - CL. 2 - VANI 4,5 - RC. EURO 418,33 4833 SUB. 702, VIA FRANCESCO SFORZA SNC - PIANO T - CAT. C/6 - CL. 2 - MQ. 16 - RC. EURO 30,57; *IN FORZA DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 4 APRILE 2013 PROT. N. BG0058179, FOGLIO 54, CON IL MAPPALE NUMERO: 4833 SUB. 733, VIA FRANCESCO SFORZA N. 2C - PIANO 2 - CAT. A/2 - CL. 2 - VANI 4 - RC. EURO 371,85 (CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI D.M. 701/94); *IN FORZA DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 5 APRILE 2013 PROT. N. BG0059949, FOGLIO 54, CON IL MAPPALE NUMERO: 4833 SUB. 731, VIA FRANCESCO SFORZA N. 2B - PIANO T - CAT. C/6 - CL. 2 - MQ. 20 - RC. EURO 38,22 (CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI D.M. 701/94); *IN FORZA DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 25 GENNAIO 2010 PROT. N. BG0020651, CUI HA FATTO SEGUITO VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N.BG0026601 DI PROT. DEL 25 GENNAIO 2011, FOGLIO 54, CON I MAPPALI FRA LORO GRAFFATI NUMERI: 4833 SUB. 719 - 12582 SUB. 701, VIA FRANCESCO SFORZA SNC - PIANO T - CAT. C/6 - CL. 1 - MQ. 16 - RC. EURO 25,62, CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROMIETA' DELLE PARTI COMUNI DI COMPETENZA. CONSISTENZA: - DEI MAPPALI 2746/705 - 4833/701: ALLOGGIO POSTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO - ANGOLO COTTURA, DUE DISIMPEGNI, DUE CAMERE, BAGNO E LAVANDERIA; - DEL MAPP. 4833/702: AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, PERTINENZIALE AL PREDETTO ALLOGGIO; - DEL MAPPALE 4833/733: ALLOGGIO POSTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA INGRESSO - SOGGIORNO - ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE, BAGNO E DUE BALCONI; - DEL MAPP. 4833/731: AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, PERTINENZIALE AL PREDETTO ALLOGGIO; - DEI MAPP. 4833/719 - 12582/701: POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA, PERTINENZIALE AL PREDETTO ALLOGGIO. CONFINI: - DEI MAPPALI 2746/705 - 4833/701 E 4833/702, IN UN SOL CORPO: DA UN LATO ANDRONE COMUNE, VANO SCALA COMUNE, VANO ASCENSORE COMUNE ED ACCESSO COMUNE; DA UN SECONDO LATO VANO SCALA COMUNE, VANO ASCENSORE COMUNE E VIA G. OBERDAN; DA UN TERZO LATO VIA F. SFORZA; DA UN QUARTO LATO MAPPALI 4833/705 E 2746/707; - DEL MAPPALE 4833/733: DA UN LATO

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

UTC: 2013-05-07T10:37:08.296486+02:00

Registro generale n. 19495

Registro particolare n. 3064

Presentazione n. 91 del 14/05/2013

MAPPALE 4833/734 E VANO SCALA COMUNE; DA UN SECONDO LATO VANO SCALA COMUNE E VUOTO SUL MAPPALE 4833/709; DA UN TERZO LATO VUOTO SUI MAPPALI 12582/702 E 12582/703; - DEL MAPPALE 4833/731: DA UN LATO MAPPALE 4833/732; DA UN SECONDO LATO MAPPALE 4833/709 E VANO ASCENSORE COMUNE; DA UN TERZO LATO VANO ASCENSORE COMUNE E VANO SCALA COMUNE; DA UN QUARTO LATO MAPPALE 4833/723; - DEI MAPPALI 4833/719 - 12582/701: DA UN LATO SPAZIO DI MANOVRA COMUNE; DA UN SECONDO LATO VIA SFORZA; DA UN TERZO LATO MAPPALE 12582/703. SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO. FERMA, INTEGRA ED OPERATIVA RESTANDO L'IPOTECA DI CUI SOPRA SULLA RESTANTE PARTE DEI BENI, FATTA ECCEZIONE PER I BENI GIA' OGGETTO DI SVINCOLO.

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016
Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Richiedente PRCDGI Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione UTC: 2013-12-11T17:46:29.484755+01:00
Registro generale n. 48248
Registro particolare n. 7810 Presentazione n. 185 del 12/12/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 20/11/2013 Numero di repertorio 8884/7060
Notaio TUCCI MARCO Codice fiscale TCC MRC 74D21 A246 T
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 134.400,00 Tasso interesse annuo 6,728% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 268.800,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni 1 mesi
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 2746 Subalterno 705
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 701
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA GUGLIELMO OBERDAN N. civico SN
Piano T

Immobile n. 2
Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI

Ispezione telematica

Richiedente PRCDGI n. T 272432 del 29/02/2016
Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2013-12-11T17:46:29.484755+01:00

Registro generale n. 48248
Registro particolare n. 7810 Presentazione n. 185 del 12/12/2013

Sezione urbana - Foglio 54	Particella 4833	Subalterno 702
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	16 metri quadri
Indirizzo VIA FRANCESCO SFORZA		N. civico SN
Piano T		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale CREDITO BERGAMASCO - SOCIETA' PER AZIONI
Sede BERGAMO (BG)
Codice fiscale 00218400166 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO - LARGO PORTA NUOVA 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL SIGNOR [REDACTED] E' INTERVENUTO ALL'ISCRIVENDO ATTO QUALE UNICO TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA INDIVIDUALE CORRENTE IN [REDACTED] ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE [REDACTED] PARTITA IVA [REDACTED] NUMERO REA [REDACTED] L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. IL COSTITUENTE L'IPOTECA RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI RICHIEDERE LA RIDUZIONE DELL'IPOTECA, PREVISTA DAL 2 E 3 COMMA DELL'ART.2873 C.C. B) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2013-12-11T17:46:29.484755+01:00

Registro generale n. 48248

Registro particolare n. 7810

Presentazione n. 185 del 12/12/2013

INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 6,500 (SEI VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 (TRECENTOSESANTACINQUE) - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11 - UNDICI - , ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA. NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI ALLO 0,22800% (ZERO VIRGOLA VENTIDUEMILAOTTOCENTO PER CENTO) E QUINDI ALLA DATA DEL 20 NOVEMBRE 2013 IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 6,728% (SEI VIRGOLA SETTECENTOVENTOTTO PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 (TRE) MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1 (UNO) GENNAIO, 1 (UNO) APRILE, 1 (UNO) LUGLIO E 1 (UNO) OTTOBRE SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. TASSO DI MORA; IN RAGIONE DI 1,000 (UNO VIRGOLA ZERO ZERO ZERO) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, 1 COMMA COD. CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI ED AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. C) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. D) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN BERGAMO, LARGO PORTA NUOVA N. 2. E) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. F) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA

Ispezione telematica

n. T 272432 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 17:00:15

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2013-12-11T17:46:29.484755+01:00

Registro generale n. 48248

Registro particolare n. 7810

Presentazione n. 185 del 12/12/2013

LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE, ANCHE PARZIALE, DEI BENI DELLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1200 COD. CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.

Ispezione telematica

Richiedente PRCDGI

n. T 200240 del 16/03/2016
Inizio ispezione 16/03/2016 14:17:14
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8476
Registro particolare n. 5818 Presentazione n. 33 del 02/03/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 29/01/2016 Numero di repertorio 27
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 80025050164
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 4833 Subalterno 702
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE
Indirizzo VIA FRANCESCO SFORZA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune B731 - CARAVAGGIO (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 54 Particella 2746 Subalterno 705
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 4,5 vani

Ispezione telematica

n. T 200240 del 16/03/2016

Inizio ispezione 16/03/2016 14:17:14

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8476

Registro particolare n. 5818

Presentazione n. 33 del 02/03/2016

Indirizzo	VIA GUGLIELMO OBERDAN	N. civico	SNC
Immobile n.	3		
Comune	L938 - VILLA D'OGNA (BG)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 4	Particella	2600
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Subalterno	9
			223 metri quadri
Indirizzo	VIA SELES	N. civico	SNC

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI FORNONI BERNARDO
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Cespite immobiliare n. 2 – Comune di Villa D'Ogna, immobile a destinazione produttiva sito in Via Sales, catastalmente identificato al fg. 4 mappale n. 2600 sub. 9.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Sales, all'estrema periferia del Comune di Villa D'Ogna in zona limitrofa al confine con il Comune di Ardesio.

L'ambito territoriale in cui ricade il bene risulta completamente urbanizzato e caratterizzato dalla presenza dei principali e più importanti servizi e standard di interesse pubblico; altresì risulta nell'immediata prossimità delle principali arterie viarie comunali e provinciali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Villa D'Ogna, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- foglio 4 mappale 2600 sub. 9 - Categoria C/3 – Classe 2 – Sup. Cat. mq. 241,00 – rendita €. 414,61;

La piena proprietà (quota del 100%) della succitata particella immobiliare, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza e trascrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 19.01.2010 – Reg. Part. 1957 Reg. Gen. 3225*

Atto di acquisto del 12.01.2010 a firma Notaio Mario Donati – rep. n. 117163 e racc. n. 54846, con cui il Sig.re [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] unità immobiliare a destinazione produttiva sita in Via Sales, Comune di Villa D'Ogna, catastalmente identificata al foglio 9 mappale n. 2600 sub. 9.

2. *Iscrizione contro del 19.01.2010 – Reg. Part. 417 Reg. Gen. 3226*

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Bergamo a garanzia di mutuo fondiario di €. 178.553,20, somma iscritta a garanzia €. 357.108,00.

3. *Annotazione del 20.01.2010 – Reg. Part. 927 Reg. Gen. 3543*

Atto di restrizione ipoteca del 12.01.2010 a firma Notaio Mario Donati – rep. n. 117162 e racc. n. 54845, in forza della quale sull'unità immobiliare sita in Via Sales - Comune di Villa D'Ogna, catastalmente identificata al foglio 9 mappale n. 2600 sub. 9, veniva totalmente cancellata l'ipoteca a favore del Credito Bergamasco S.p.A. a suo tempo accesa per la realizzazione del complesso immobiliare da parte della società [REDACTED]

4. *Trascrizione contro del 02.03.2016 – Reg. Part. 5818 Reg. Gen. 8476*

Sentenza dichiarativa di fallimento.

1.4 - Descrizione del bene: **1.4 - Descrizione del bene:** il bene immobile oggetto di trattazione è costituito da un edificio industriale-artigianale realizzato con tradizionale struttura in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato, chiuso con tamponamenti in prisme cementizie con finitura superficiale grezza.

I serramenti sono in alluminio preverniciato di color grigio ardesia così come le porte di accesso e servizio all'immobile, lo scarico/carico e movimentazione delle merci sono garantite da un portone a libro posto nel lato a nord dell'edificio.

All'interno della struttura la pavimentazione è in battuto di cemento armato.

L'interno del capannone è completamente libero fatto salvo per un soppalco nella parte sud, il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate.

Per quanto attiene alla parte strutturale si evidenzia che il capannone e il suo solaio di calpestio, sono posizionati sopra un'altra struttura produttiva con conseguenti limitazioni al carico del solaio che devono essere contenute in 300Kg/mq.; condizione quest'ultima che ne limita l'utilizzo.

Completa la proprietà una piccola area esterna di pertinenza posta dinnanzi al portone carrabile avente larghezza di circa 5,50 mt. e lunghezza mt. 8,90; suddetta area è asfaltata e funge sia da parcheggio che area di manovra.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche (si specifica che il solo impianto presente è quello elettrico), seppure in assenza delle relative certificazioni di conformità, consente di attestarne la conformità alla vigente normativa e legislazione in materia.

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo, esperito sulla base dei provvedimenti abilitativi rilasciati dal Comune di Villa D'Ogna (Bg) e sulla scorta delle planimetrie catastali, ha potuto rilevare difformità tra la situazione reale e quella riportata negli elaborati grafici dei provvedimenti abilitativi.

Nello specifico si è rilevata la presenza delle seguenti difformità:

- mancata realizzazione dei servizi igienici (incluso quello previsto per disabili);
- realizzazione di un soppalco in tubolari di ferro con assito in legno non autorizzato;

Risulterà pertanto necessario regolarizzare la documentazione tecnica dell'immobile richiedendo apposita istanza di provvedimento abilitativo in sanatoria al Comune di Villa D'Ogna e conseguentemente provvedere all'aggiornamento degli altri documenti dell'immobile al fine di ottenere la piena conformità edilizio urbanistica del bene.

I costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile risultano essere quelli di seguito riportati:

- per quanto attiene alle **opere edili**, i costi determinati con applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente Bollettino delle Opere Edili edito dalla Camera di Commercio di Bergamo, sono:

✓ mano d'opera, assistenze e opere murarie	€ 3.600,00
✓ impianto idrosanitario e apparecchi idrosanitari	€ 1.800,00
✓ pavimenti e rivestimenti	€ 1.600,00
✓ serramenti	€ 1.000,00
✓ demolizione soppalco	€ 2.000,00

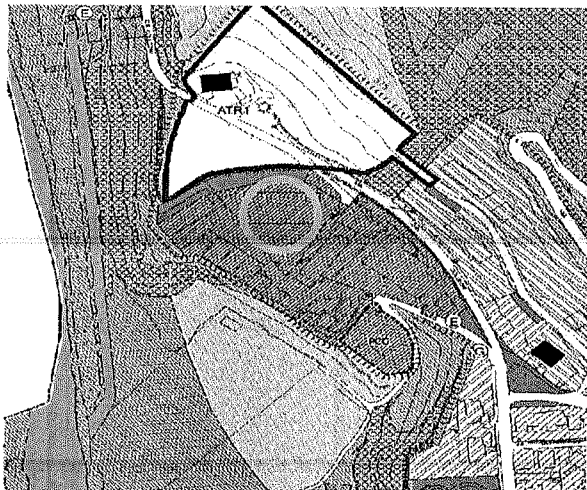
per un totale di € 10.000,00 oltre IVA di legge.

- per quanto attiene ai costi inerenti le **sanzioni, oneri e prestazioni professionali** per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria, sulla base delle tariffe correnti si possono ragionevolmente prevedere:

✓ sanzione in misura fissa in favore del Comune (€ 516,46 x 2)	€ 1.032,92
✓ oneri presentazione pratica	€ 620,00
✓ prestazioni professionali per permesso in sanatoria e agibilità	€ 1.600,00
✓ aggiornamento APE e Catasto	€ 500,00
✓ spese	€ 400,00

per un totale di € 4.152,92 oltre IVA di legge e oneri previdenziali.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Villa D'Ogna, adottato con Delibera di C.C. n. 32 del 10.08.2012, e divenuto efficace a seguito di definitiva approvazione a mezzo Delibera di C.C. n. 08 del 12.01.2013, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "insediamenti produttivi D1" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 26 della Normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole.

Di seguito si riporta testualmente quanto prescritto dall'art. 26 delle norme di Piano, nello specifico:

"insediamenti produttivi"

Il PGT individua, con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti.

Nelle zone classificate dal PGT come zone produttive di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, sono consentite nuove costruzioni di lotti ineditati e per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è obbligatoria la cessione delle aree a standard, se non già cedute, da definire mediante Convenzione con il Comune.

Nelle zone sono ammesse le sole attività artigianali e i limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

DI:

Uf 0,75 mq./mq. inclusa la porzione residenziale

Rc 60 %

Dc, De, Ds valgono i disposti dell'art. 15

H m. 10, per silos m. 15 max.

La lettura della vigente normativa di PGT, evidenzia che per l'immobile oggetto di intervento non sussistono possibilità di ampliamento o sostituzione, e viene confermata la situazione di cui all'attuale stato di fatto.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Villa D'Ogna, risultano depositati:

* Permesso di Costruire n. 134/04 del 05.08.2005 (costruzione complesso immobiliare produttivo);

* Variante al P.C. n. 134/04 a mezzo Permesso di Costruire n. 97/06 del 27.03.2007 prot. n. 4807;

Si specifica che in data 12.04.2007 è stata comunicata la fine dei lavori.

Per quanto attiene al certificato di agibilità, si evidenzia che non è mai stato richiesto e pertanto l'immobile risulta privo dell'agibilità; l'impegno alla richiesta dell'agibilità a termine dei lavori di finitura dell'immobile, nell'atto notarile di acquisto risultava essere a carico della parte acquirente (Sig. ██████████)

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni dei vari locali costituenti l'unità immobiliare sulla scorta degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. COMMERCIALE
2600/09	primo	deposito	mq. 230,51	1,00	mq. 230,51
2600/09	primo	area esclusiva	mq. 48,95	0,10	mq. 4,89
				TOTALE	mq. 235,40

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: vedi descrizione cespite 1)

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2015, continua a registrare importanti costrizioni della domanda di immobili ad uso produttivo con conseguenti prezzi impostati al ribasso rispetto agli anni precedenti; ne costituisce segno positivo l'indicazione di parziale tenuta (stabilizzazione) del numero delle compravendite rispetto alle annualità precedenti in quanto l'analisi del dato fotografa che il 85,30% delle compravendite interessa immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone servite dalle principali arterie viarie.

Se analizziamo i dati delle compravendite degli ultimi tre anni espressi dal mercato immobiliare che ha interessato il Comune di Villa D'Ogna, per tipologie analoghe all'immobile oggetto di valutazione, seppure con dei distinguo rispetto alla situazione nazionale, rileviamo che il trend e le dinamiche sono le stesse.

L'immobile oggetto della presente relazione indubbiamente possiede interesse in relazione alla zona di allocazione e alla tipologia dell'edificio; condizioni quest'ultime che in un contesto economico notevolmente più favorevole dall'odierno porterebbero ad una maggiore facilità di commercializzazione del bene.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo triennio, nel Comune di Villa D'Ogna e nella zona di allocazione del bene, si è registrata una sola compravendita di immobile aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici (in considerazione che per la zona di allocazione del bene non si registra un significativo dato di compravendite, si ritiene che quale dato comparativo quello riportato nelle quotazioni OMI sia falsato e pertanto si utilizzerà come

parametro di riferimento quelli riportati dalle principali associazioni di categoria operanti sul territorio quali Confedilizia, APPE, ecc.).

2.3 - Metodologia estimativa adottata: la presente perizia estimativa è stata redatta con applicazione del metodo diretto mediante la ricerca dei valori di mercato espressi per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Lo scrivente perito, che vanta una conoscenza ventennale del territorio di riferimento del complesso immobiliare e delle sue dinamiche commerciali, seppure non rilevando un'ampia casistica di compravendite di beni analoghi a quello di stima ha individuato attraverso indagini di mercato tutta una serie di parametri che consentono di determinare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta dei succitati beni seppure in un mercato immobiliare assai difficile e contratto; la disponibilità di questi dati ha fatto propendere lo scrivente per l'utilizzo di un metodo di stima diretto mediante comparazione che, come anticipato nel precedente capitolo "criteri e metodologie di stima" e come divulgato dalla letteratura e dai trattati in materia estimativa, possiede una alea significativamente minore e conseguentemente individua un valore del bene notevolmente allineato ai valori espressi dal mercato di riferimento.

Il confronto effettuato con altre metodologie estimative (quotazioni Confedilizia, Appe, ecc.) è servito al solo fine di appurarne l'allineamento al valore di mercato, determinato quest'ultimo mediante una media aritmetica dei valori individuati e determinati con l'applicazione delle sopra descritte metodologie estimative.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

La ricerca del valore unitario su base comparativa, effettuata sulla base della conoscenza dei valori ai quali è stato recentemente compravenduto l'immobile avente analoghe caratteristiche, ha portato all'individuazione del seguente valore medio:

* **€. 400,00/mq.** di superficie lorda di pavimento (slp) per la parte produttiva; valore che risulta allineato con quanto espresso dalle quotazioni riportate nel "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia - annualità 2015" (vedi estratto) che indicano per la tipologia "Capannoni usati" un valore minimo pari ad €. 300,00/mq. di s.l.p. ed uno massimo pari a €. 450,00/mq. di s.l.p..

Dopo avere individuato suddetti valori unitari, si è provveduto a determinare il valore immobile che è risultato essere il seguente, specificando che lo stesso è riferito alle condizioni attuali in cui si trova il bene, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore finale è da considerarsi a corpo, così come meglio specificato nella seguente tabella:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA rettif.	VALORE	TOTALE
2600/09	primo	deposito	mq. 230,51	€ 400,00/mq	€ 92.204,00
2600/09	primo	area esclusiva	mq. 4,89	€ 400,00/mq	€ 1.956,00
TOTALE					€ 94.160,00

A detrarre

costi per le obbligatorie sistemazioni edili (vedi punto 1.4)	€ 10.000,00
costi per pratica in sanatoria e sanzioni in favore del comune (vedi punto 1.4)	€ 4.152,92
TOTALE	€ 80.007,08
Totale arroton.	€ 80.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congruo per il succitato bene immobile il valore sovraesposto pari a **€ 80.000,00 (euro ottantamila/00)**.

RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespiti, rimandando agli allegati per una lettura di dettaglio.

Immobili

1. Comune di Caravaggio (BG), immobile a destinazione residenziale con annessi area esclusiva e autorimessa pertinenziale sito in Via Oberdan n. 44, catastalmente identificato al fg. 54 mappali nn. 2746 sub. 705, 4833 sub. 701 e 4833 sub. 702;

- *valore di perizia* € 160.000,00

2. Comune di Villa D'Ogna (BG), immobile a destinazione produttiva sito in Via Sales, catastalmente identificato al fg. 4 mappale n. 2600 sub. 9;

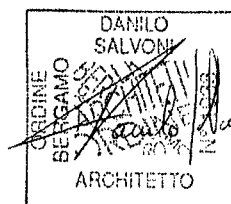
- *valore di perizia* € 80.000,00

Valore Totale Immobili € 240.000,00

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, lì 05 marzo 2016

firmato



3. ALLEGATI

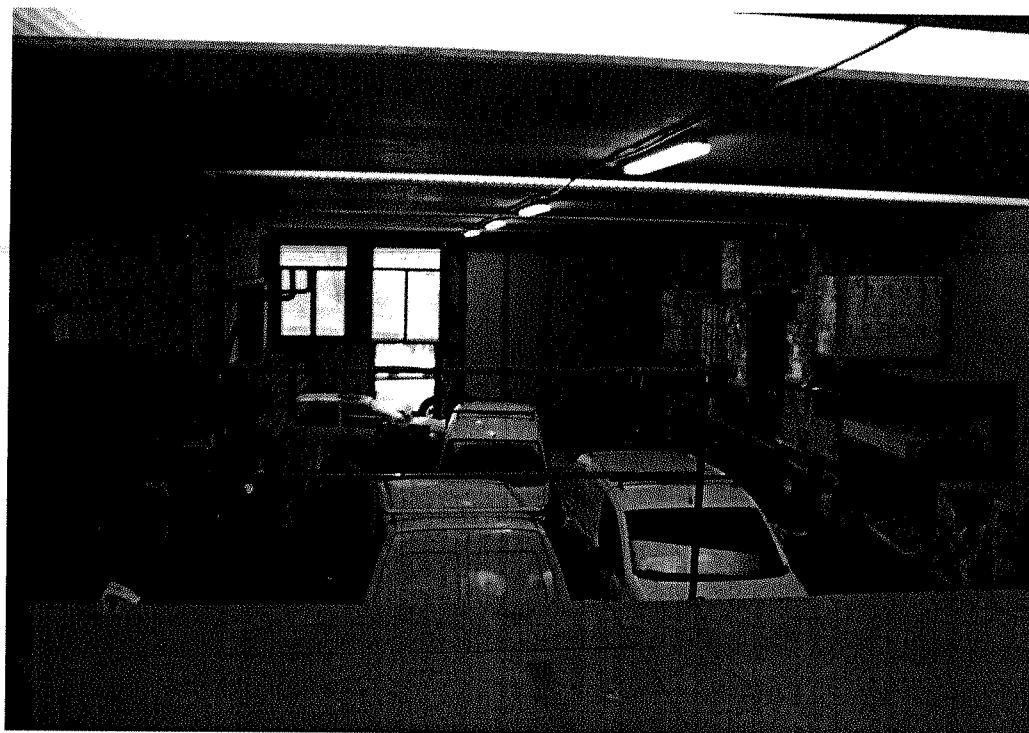
- **3.1 documentazione fotografica;**
- **3.2 elaborati planimetrici da rilievo;**
- **3.3 planimetrie e visure catastali;**
- **3.4 trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;**



VEDUTA FOTOGRAFICA IMMOBILE DA VIA SALES



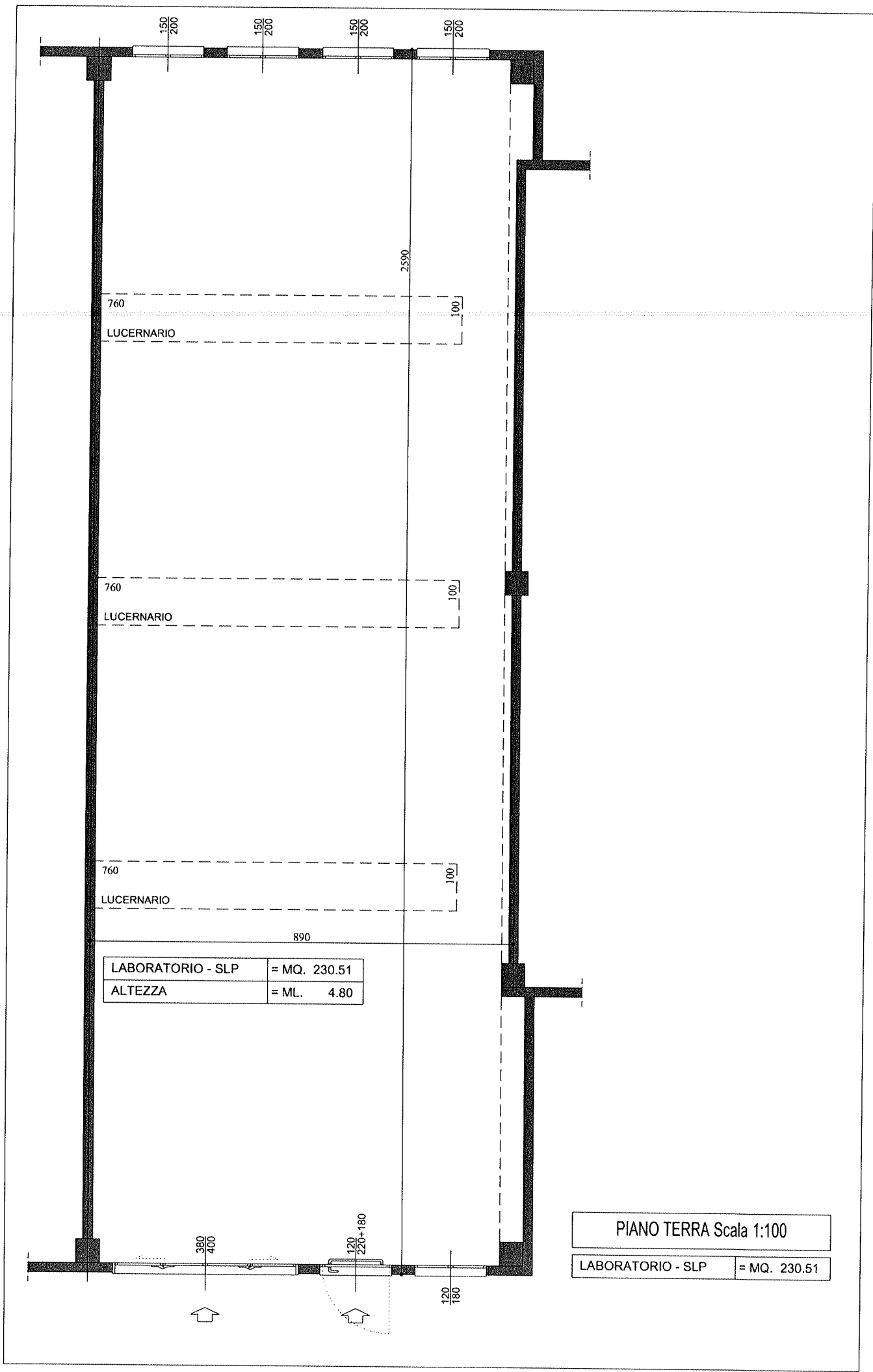
VEDUTA FOTOGRAFICA IMMOBILE DA AREA DI MANOVRA COMUNE



VEDUTA FOTOGRAFICA INTERNA LATO INGRESSO



VEDUTA FOTOGRAFICA INTERNA LATO SOPPALCATO



760
LUCERNARIO

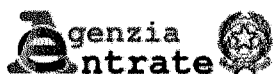
760
LUCERNARIO

760
LUCERNARIO

890	
LABORATORIO - SLP	= MQ. 230.51
ALTEZZA	= ML. 4.80

PIANO TERRA Scala 1:100

LABORATORIO - SLP	= MQ. 230.51
-------------------	--------------



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2016

Data: 29/02/2016 - Ora: 14.01.11

Fine

Visura n.: T185783 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLA D'OGNA(Codice L938) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		4	2600	9			C/3	2	223 m ²	Totale: 241 m ²	Euro 414,61	VIA SALES n. SN piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 12/01/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 1937.1/2010 in atti dal 19/01/2010 Repertorio n.: 117163 Rogante: DONATI MARIO Sede: CLUSONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Totale Generale: vani 4,5 m² 239 Rendita: Euro 863,51

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

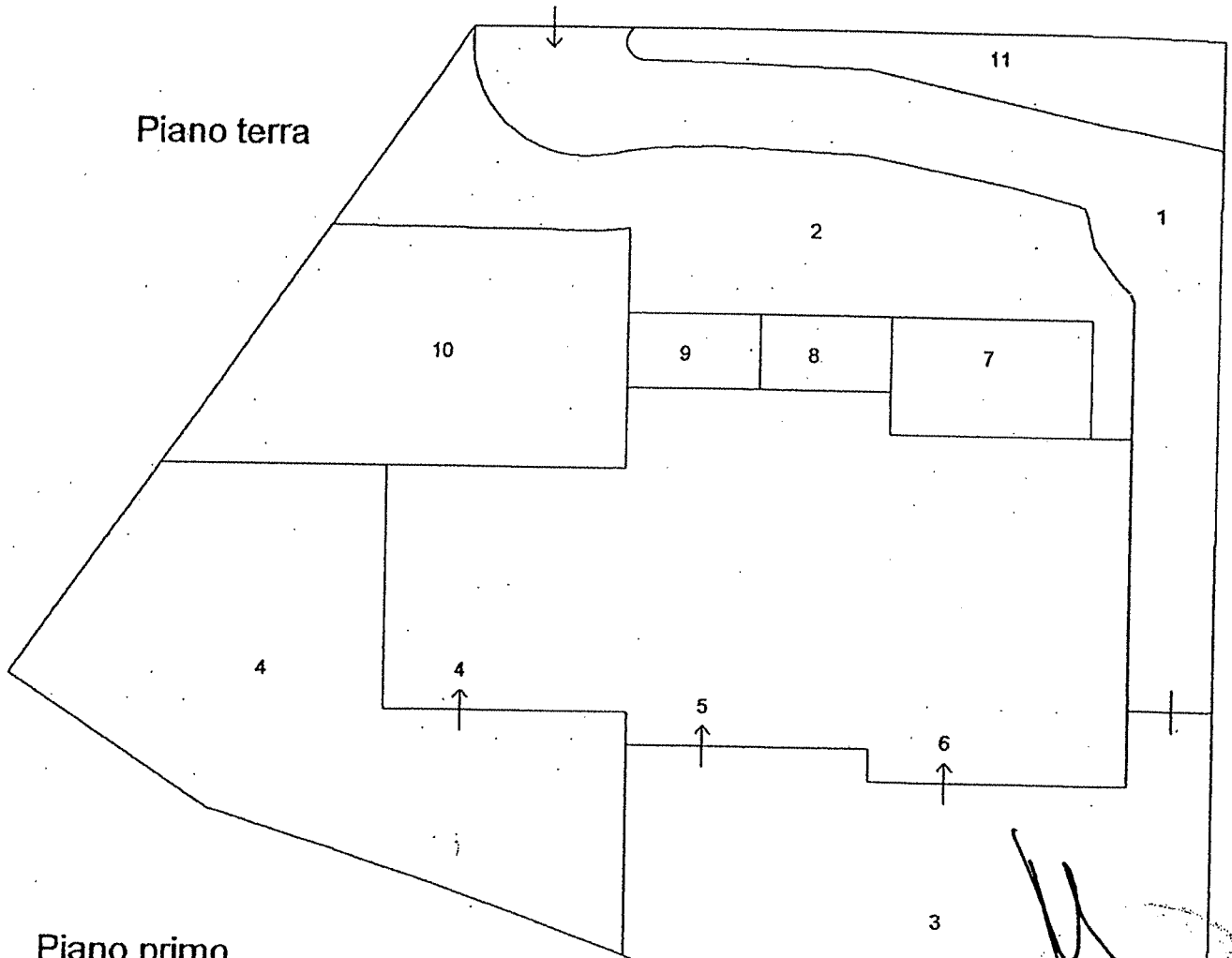
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Rizzoli Giorgio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 1420

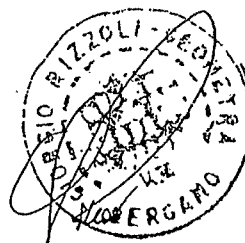
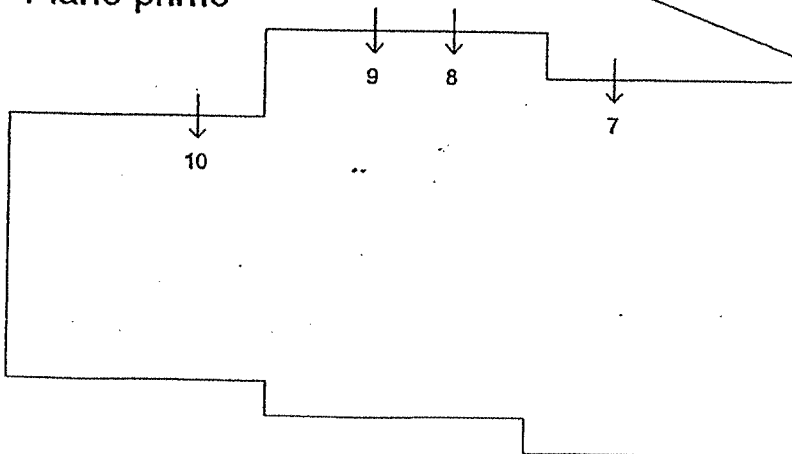
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Villa D'ogna	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 4 Particella: 2600	Tipo Mappale n. 193474	del 19/09/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500	

Piano terra



Piano primo



N

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0052987 del 26/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa D'ogna

Via Sales

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 2600

Subalterno: 9

Compilata da:

Rizzoli Giorgio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

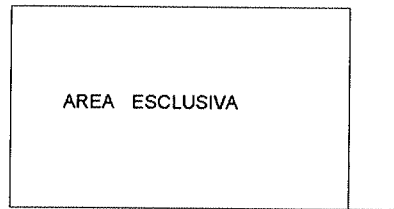
N. 1420

Scheda n. 1

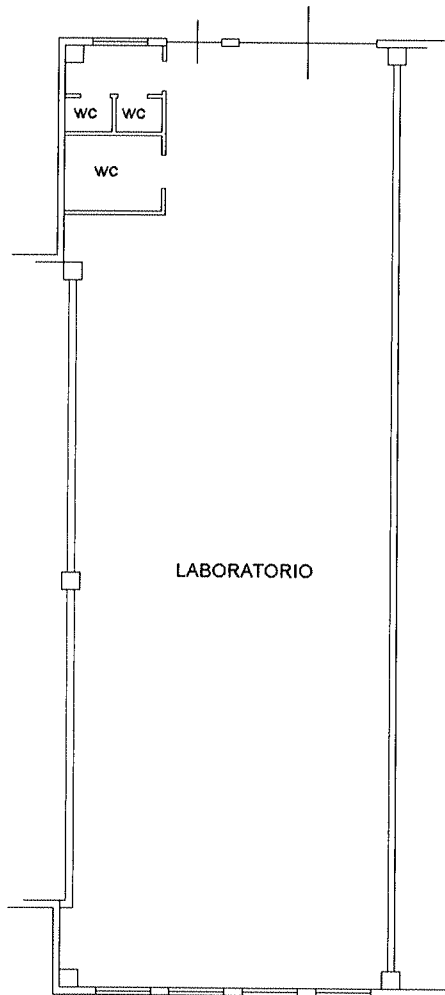
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2016 - Comune di VILLA D'OGNA (L938) - < Foglio: 4 - Particella: 2600 - Subalterno: 9 >
VIA SALES n. SN piano: 1;

(sub 2)



Piano terra



Piano primo
H 4.80

(sub 10)

LABORATORIO

(sub 8)

(sub 3)



Ultima planimetria in atti

Data: 16/02/2016 - n. T319075 - Richiedente: PRC

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3225
Registro particolare n. 1957
Presentazione n. 48 del 19/01/2010

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 90,00	Imposta di bollo	-
Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 90,00		

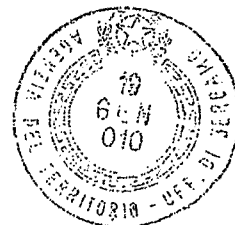
Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3220

Protocollo di richiesta BG 9606/3 del 2010

Il Conservatore
ANTONIO PELUSO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	12/01/2010	Numero di repertorio	117163/54846
Notaio	DONATI MARIO	Codice fiscale	DNT MRA 35H26 L483 F
Sede	CLUSONE (BG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	L938 - VILLA D'OGNA (BG)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 4	Particella 2600	Subalterno 9	
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E		Consistenza	223 metri quadri	
	MESTIERI				
Indirizzo	VIA SALES			N. civico -	

Piano 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nome

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' [REDACTED] VENDE AL SIGNOR [REDACTED] CHE, NELLA SUA QUALITA' DI UNICO TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA CORRENTE IN [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO D'ANNOTAZIONE: [REDACTED] DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO, N. [REDACTED] P.IVA: [REDACTED], ACQUISTA L'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA NEL QUADRO B. COMPETONO ALL'UNITA' IMMOBILIARE VENDUTA CON L'ATTO TRASCRIVENDO LE CORRELATIVE COMPROPRIETA' CONDOMINIALI DELLE PARTI ED ENTI COMUNI ALL'INTERO IMMOBILE DI CUI FANNO PARTE COME PER LEGGE O PER DESTINAZIONE, IVI COMPRESI L'AREA ADIBITA A STRADA INDIVIDUATA NEL CATASTO FABBRICATI COL SUBALTERNO 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) ED IL PIAZZALE COI RELATIVI INFISSI INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI COL SUBALTERNO 2 (BENE COMUNE NON CENSIBILE), PRECISANDOSI CHE: - L'AREA SOPRA CITATA MAPPALE 2600/1, E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRABILE A FAVORE DI TERZI, COME PRATICATO ATTUALMENTE, ED ANCHE COME PER ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' TRASCRITTO A BERGAMO IL 15 MAGGIO 2007 AI NN.30686/17444 E NN.30687/17445; - PORZIONI DELL'AREA SCOPERTA FACENTI PARTE DELL'IMMOBILE MAPPALE 2600, SONO DI PROPRIETA' E PERTINENZA ESCLUSIVA O COMUNE SOLO DI TALUNE UNITA' IMMOBILIARI E QUINDI ESCLUSE DALLA GENERALE COMPROPRIETA' CONDOMINIALE E COSI' ANCHE L'AREA MAPPALE 2600/11 DI PROPRIETA' COMUNALE. E' FATTO ANCORA RIFERIMENTO AI TRANSITI PRATICATI ED ALLE SERVITU' DI PASSO GRAVANTI SULL'AREA MAPPALE 2600/1.

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3226

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 49 del 19/01/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/01/2010
Notaio DONATI MARIO
Sede CLUSONE (BG)

Numero di repertorio 117164/54847
Codice fiscale DNT MRA 35H26 L483 F

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 178.553,20 Tasso interesse annuo 2,35% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 357.108,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L938 - VILLA D'OGNA (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 2600 Subalterno 9
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E Consistenza 223 metri quadri
MESTIERI
Indirizzo VIA SALES N. civico -
Piano 1

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3226

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 49 del 19/01/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 03034840169

Domicilio ipotecario eletto BERGAMO - PIAZZA
VITTORIO VENETO, 8

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nome

Nato il

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL T.U.B., A FAVORE DEL MUTUATARIO SIGNOR [REDACTED] QUALE UNICO TITOLARE DELL'OMONIMA IMPRESA CORRENTE [REDACTED] CODICE FISCALE E NUMERO D'ANNOTAZIONE: [REDACTED] [REDACTED] DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO, N. [REDACTED] PARTITA IVA: [REDACTED] CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 178.553,20. IL MUTUATARIO DISPONE CHE DALLA SUDETTA SOMMA VENGANO DEDOTTI E TRATTENUTI DALLA BANCA GLI IMPORTI CORRISPONDENTI ALLE COMMISSIONI DI ISTRUTTORIA NONCHE' ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA CONNESSE AL MUTUO ED ELENcate NELL'ART.5 DEL CONTRATTO. IL MUTUATARIO DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA SOMMA DI EURO 178.553,20, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ISCRIVENDO ATTO. LE PARTI SI DANNO ATTO CHE IL MUTUO FONDIARIO E' REGOLATO, OLTRE CHE DALLE PATTUZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO, DALLE NORME GENERALI CHE TROVASI ALLEGATE AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "B", NONCHE' DALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, VIGENTI E FUTURE, QUESTE ULTIME IN QUANTO APPLICABILI, IN MATERIA DI CREDITO FONDIARIO. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL "MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 120 MESI DAL 12.1.2010, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, MEDIANTE: - NUMERO 120 RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO DI CUI SOPRA SARA' DETERMINATA SECONDO IL METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE". AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE, PATTUITO NELL'ART.3 DEL CONTRATTO, ED IN APPLICAZIONE DEL SUDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3226

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 49 del 19/01/2010

ATTUALMENTE AD EURO 1.670,99. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI E' STIPULATO IL CONTRATTO. QUALORA IL CONTRATTO SIA STIPULATO NELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE, LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULA. SULL'INTERA SOMMA CAPITALE MATURERANNO INTERESSI IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 2,35% ANNUO NOMINALE. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,60 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI DEL PARAMETRO SOTTO INDICATO. IL TASSO D'INTERESSE INDICATO NEL CONTRATTO SARA' OGGETTO DI REVISIONE: - PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO MENSILE E TRIMESTRALE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO, CON ESCLUSIONE, PER I MUTUI CON PERIODICITA' MENSILE, DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO; - PER I MUTUI CON RATE DI PAGAMENTO SEMESTRALE DUE VOLTE ALL'ANNO CON LE SEGUENTI CADENZE: IL 1 GENNAIO ED IL 1 LUGLIO DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL PRIMO O NEL TERZO TRIMESTRE SOLARE, IL 1 APRILE ED IL 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO PER I MUTUI STIPULATI NEL SECONDO O NEL QUARTO TRIMESTRE SOLARE, A PARTIRE DALLA REVISIONE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO D'INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI MEDI MENSILI DEL TASSO EURIBOR A TRE MESI (360), RELATIVA AI TRE MESI IMMEDIATAMENTE PRECEDENTI IL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. L'ATTUALE VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO E' PARI ALLO 0,75% TUTTE LE SUDDETTE REVISIONI, INDIPENDENTEMENTE DALLA PERIODICITA' DELLE RATE DI PAGAMENTO, AVRANNO EFFETTO SULLA RATA SUCCESSIVA A QUELLA IN CORSO ALLA DATA DI CIASCUNA REVISIONE DEL TASSO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE IN BASE A QUANTO SOPRA DISPOSTO INCIDERANNO ESCLUSIVAMENTE SULLA MISURA DEGLI INTERESSI, FERMO RESTANDO, INVECE, IL PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE STABILITO INIZIALMENTE E L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELL'EVENTUALE ASSICURAZIONE INFORTUNI. E' CONCESSO AL "MUTUATARIO" IL DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO, COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ART.4 DEL CONTRATTO. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL "MUTUATARIO" DERIVANTI DAL MUTUO E IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO: - DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 178.553,20; - DI UN TRIENNIO DI INTERESSI NELLA MISURA CONTRATTUALE, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA NELL'ART. 8 DELLE "NORME GENERALI", DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO E PER QUALSIASI ALTRA SOMMA DOVUTA A TERMINI DEL CONTRATTO, IL TUTTO DETERMINATO PRESUNTIVAMENTE IN EURO 178.554,80 E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 357.108, DA PARTE DI [REDACTED], VIENE CONCESSA ALLA "BANCA" IPOTECA SULL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE, GARANTENDO CHE DETTO IMMOBILE APPARTIENE AD ESSO IN PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' ED E' LIBERO DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE, AD ECCEZIONE DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN DATA 15 SETTEMBRE 2005 NN. 57066/13215 A FAVORE DEL CREDITO BERGAMASCO - SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN BERGAMO, IN CORSO DI SVINCOLO IN FORZA DELL'ATTO IN DATA 12.1.2010 N. 117.162/54.845 DI REP.RIO DR. MARIO DONATI NOTAIO IN CLUSONE, ATTO IN CORSO DI ANNOTAMENTO. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3226

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 49 del 19/01/2010

AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO T.U.B. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL CONTRATTO. L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DALL'ART.6 DEL CONTRATTO, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. 4 DELLE NORME GENERALI, NONCHE' DELLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA.

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3543

Registro particolare n. 927

Presentazione n. 139 del 20/01/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	12/01/2010	Numero di repertorio	117162/54845
Notaio	DONATI MARIO	Codice fiscale	DNT MRA 35H26 L483 F
Sede	CLUSONE (BG)		

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
Descrizione 819 RESTRIZIONE DI BENI

Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 13215 del 15/09/2005

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	L938 - VILLA D'OGNA (BG)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 4	Particella 2600	Subalterno 9
Natura	C3		Consistenza	223 metri quadri
Indirizzo	VIA SALES			N. civico -
Piano	1			
Capitale	-	Ipoteca	-	

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale CREDITO BERGAMASCO - SOCIETA' PER AZIONI
Sede BERGAMO (BG)

Ispezione telematica

n. T 265534 del 29/02/2016

Inizio ispezione 29/02/2016 16:48:32

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 3543

Registro particolare n. 927

Presentazione n. 139 del 20/01/2010

Codice fiscale 00218400166

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Per la quota di -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

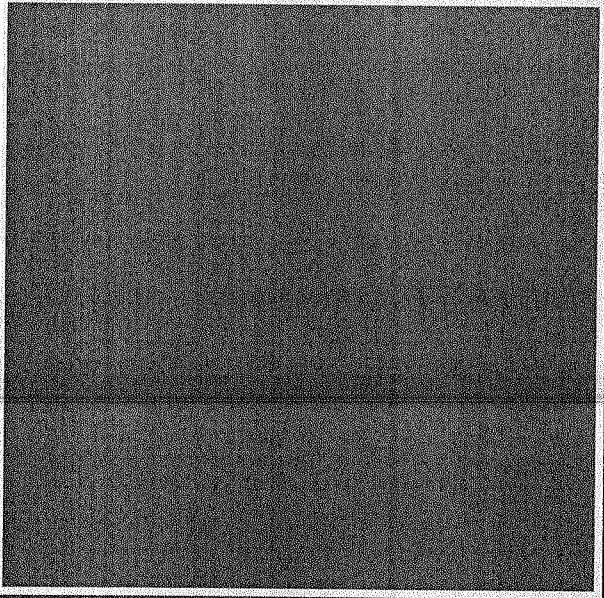
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI SVINCOLO DEL COMPLESSO PRODUTTIVO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI VILLA D'OGNA ALLA VIA SALES, OGGI IN CATASTO DISTINTO COL MAPPAL 2600 ENTE URBANO DI ARE 50.43 IN VIRTU' DELLA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO NUMERO 193474/2006 (PER FUSIONE DEI MAPPALI 16 DI ARE 38.10 E 2411 DI ARE 12.33), LA PORZIONE DI CAPANNONE COSTITUITA DA: - VANO AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO PRIMO CON SERVIZI E PORZIONE DI AREA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA; CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4 COL MAPPAL: 2600/9 VIA SALES - PIANO 1 - CAT.C/3 - CL.2 - MQ. 223 - RC. EURO 414,61.



**INVENTARIO/VALUTAZIONE
DELLE MERCI E
ATTREZZATURE
PRESENTI
NEL DEPOSITO UBICATO
IN VIA SALES - VILLA D'OGNA**

FALLIMENTO
BERNARDO FORNONI
PROCEDURA R.F. 27/2016

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA ELENA GELATO

CURATORE
DOTT. ROBERTO BETTONI

Studio Architetto Danilo Salvoni
Via A. Pitentino 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035/246721 – Fax 035/4228447
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**INVENTARIO E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
RELATIVO ALLE MERCI E ATTREZZATURE
PRESENTI NEL DEPOSITO UBICATO
IN VIA SALES – COMUNE DI VILLA D'OGNA
DI PROPRIETA' DELLA DITTA "BERNARDO FORNONI"**

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 04.02.2016 dal Curatore Fallimentare Dott. Roberto Bettoni a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato, di redigere l'inventario dei beni (merci, attrezzature, ecc.) di proprietà della ditta individuale [REDACTED] presenti nel deposito di Via Sales – Villa D'Ogna e, di determinarne il loro valore economico.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- all'analisi dei beni presenti nel magazzino aziendale;
- all'identificazione delle merci e delle attrezzature effettuata mediante riscontro fisico dei beni;
- rilevare le caratteristiche dei materiali utili per la loro identificazione e classificazione merceologica;
- individuare, in ragione della peculiarità e specificità dei materiali, i valori di mercato degli stessi per una vendita a grossisti o commercianti specializzati nella compravendita di materiali analoghi a quelli presenti nel magazzino oggetto di valutazione;
- eseguire indagini di mercato per accertare il grado di commerciabilità dei beni.

A seguito di una serie di sopralluoghi eseguiti in data 11 e 17 febbraio 2016, lo scrivente perito ha potuto rilevare la reale consistenza dei beni e delle attrezzature presenti in magazzino nonché, accertarne la tipologia e le caratteristiche e conseguentemente redigere l'inventario dei beni aggiornato alla data del 17.02.2016; successivamente in ragione delle valutazioni e delle ricerche di mercato espletate si è determinato il valore economico dei beni.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La ditta individuale [REDACTED], svolgeva *“attività inerente l'installazione di reti ed impianti idraulici e di gas metano in proprio e per conto terzi”*.

La ditta individuale [REDACTED] non ha fornito un inventario dei beni e pertanto lo scrivente perito ha provveduto a censire i beni presenti in magazzino, riscontrando che la maggioranza degli stessi sono di proprietà di terzi (AEM, A2A, ecc.) e risultano stoccati in magazzino per consentire la corretta esecuzione dei lavori commissionati da suddetti terzi.

L'analisi dei beni effettuata nel corso del sopralluogo, ha consentito di classificare gli stessi nelle categorie di seguito riportate:

- automezzi
- merci e attrezzature
- merci di proprietà di terzi

va inoltre evidenziato che presso locale in Parre, è stata allestita una lavanderia self service a gettoni le cui attrezzature risultano di proprietà della ditta Bernardo Fornoni, anche in questo caso le stesse sono state censite e catalogate come:

- macchinari per lavanderia

Come precedentemente riportato, non essendo stato possibile avere un inventario aggiornato dei beni, si è effettuata la completa verifica di quanto presente in magazzino al fine di redigere ex novo l'inventario.

Infine, per semplificare le successive operazioni di verifica dei prodotti giacenti in magazzino, è stato scelto di catalogarli e censirli in ragione della loro categoria merceologica.

La succitata scelta metodologica deriva dal fatto che per la consistenza e tipologia dei prodotti presenti in magazzino, difficilmente risulterà attuabile una vendita per singolo prodotto e dunque basata sulle quantità, bensì si dovrà optare per la maggioranza dei beni per una vendita a corpo.

Quanto sopra ha trovato la dovuta conferma anche nelle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore, laddove si è potuto appurare che i beni presenti in magazzino, di facile reperimento sul mercato, hanno una valorizzazione ed interesse economico solo per una vendita a corpo e non per singola categoria merceologica.


INVENTARIO DEI BENI

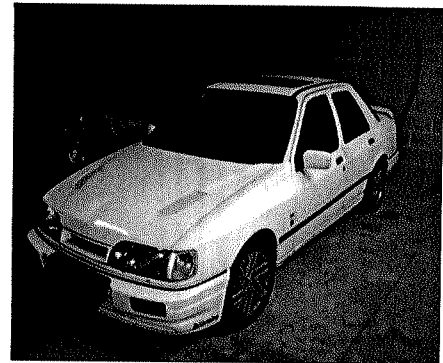
Lotto 1 – automezzi


La presente categoria merceologica, con riferimento alla data del 17.02.2016, consta di un quattro automezzi aziendali; suddetti beni risultano meglio individuati e descritti nella tabella di seguito riportata, specificando che la documentazione fotografica è allegata al formato digitale dell'inventario.

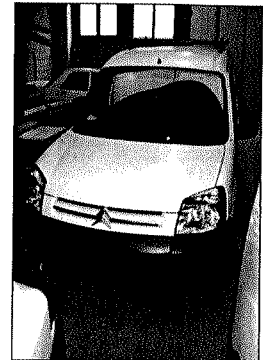
Si evidenzia che tutti gli automezzi sono in cattive condizioni sia meccaniche che di carrozzeria; in un caso trattasi addirittura di un mezzo da rottamare.


LOTTO 1 - AUTOMEZZI

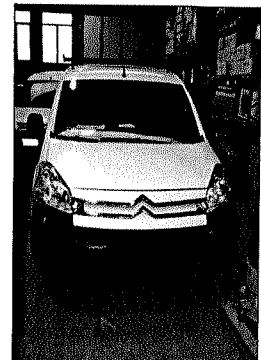
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
1	Autovettura Ford Sierra Cosworth 4x4 - 2000cc - alimentazione a benzina					
	TARGA	KM	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
		222055	1995	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00




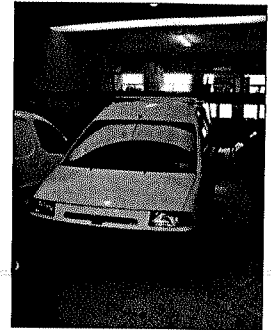
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
2	Furgone Citroën Berlingo - 1600cc - alimentazione a gasolio					
	TARGA	KM	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
		149228	2008	1	€ 2.400,00	€ 2.400,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
3	Furgone Citroën Berlingo - 1600cc - alimentazione a gasolio					
	TARGA	KM	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
		165713	2009	1	€ 2.400,00	€ 2.400,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
4	Furgone Fiat Scudo - 2000cc - alimentazione a gasolio					
	TARGA	KM	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	
		N.R.	2000	1	//	DA ROTTAMARE
TOTALE						€ 6.000,00



Lotto 2 – merci ed attrezzature

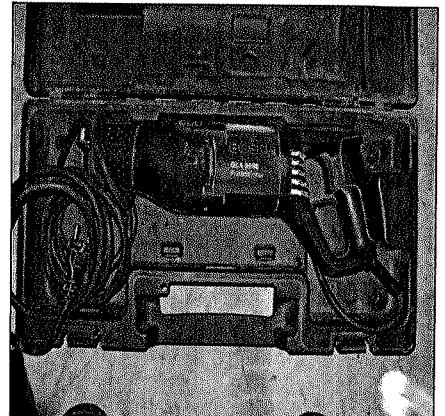
La presente categoria merceologica rappresenta la parte più scadente e di minore valore dei beni mobili aziendali; alla data del 17.02.2016, risultano presenti nel magazzino di Via Sales le merci e le attrezzature di seguito elencati, la dettagliata documentazione fotografica dei beni è allegata al formato digitale dell'inventario.

LOTTO 2 – MERCI E ATTREZZATURE

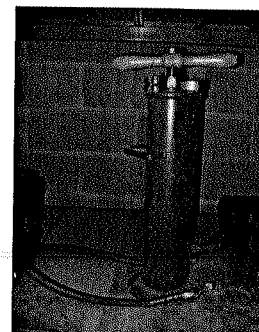
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
1	Trapano a percussione (Mancano accessori e dotazioni)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	BOSCH GSB 13 RE Professional	1	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
2	Sega universale (Mancano accessori e dotazioni)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	BOSCH GSA 900 E Professional	1	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
3	Pompa disostruente manuale (Rottame)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	1	//	N.V.



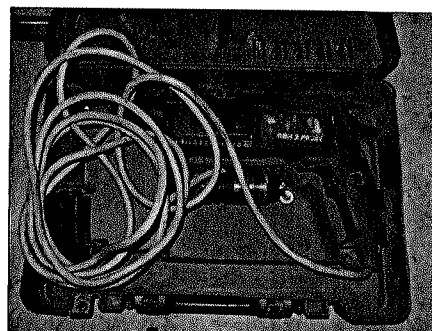
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
4	Batteria per auto 100Ah 720A G28 100			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	FIAMM CYCLOP STARTER	1	//	N.V.



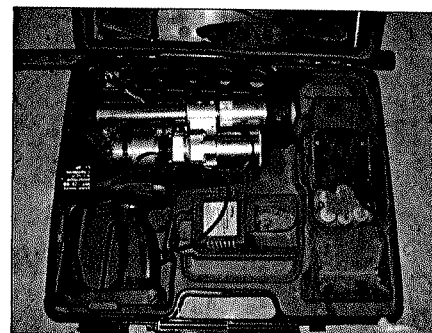
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
5	Saldatrice (Rottame)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	DECA Silver WATT 140	1	//	N.V.

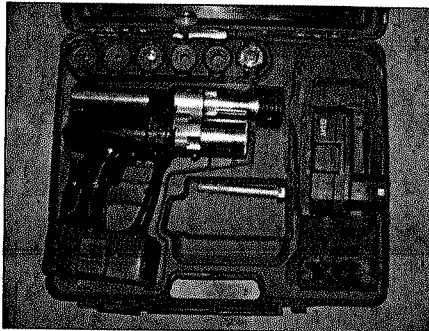
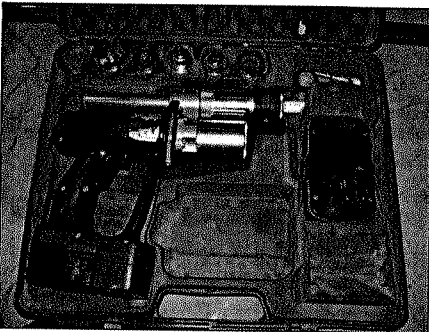
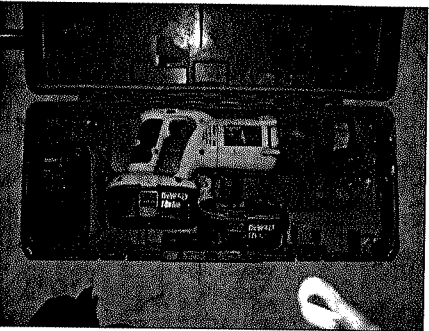
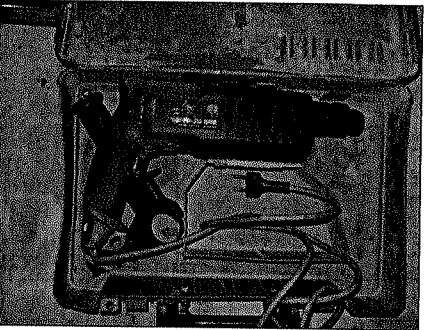
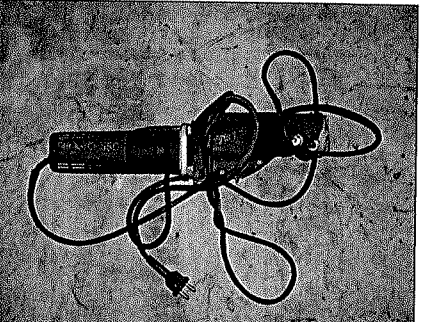




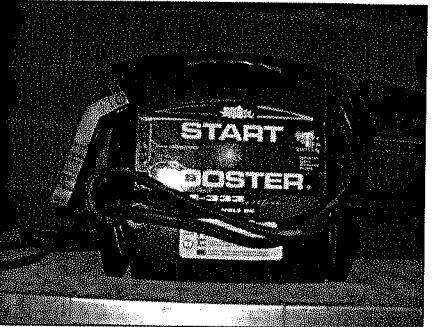

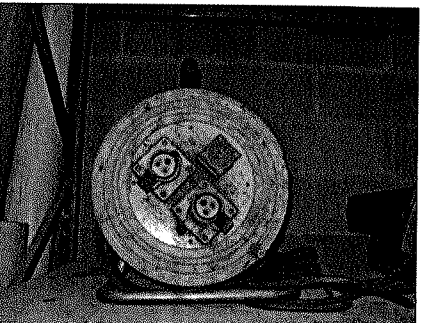
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
6	Martello perforatore (Mancano accessori e dotazioni)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	BOSCH GBH 2 PROFI	1	€ 10,00	€ 10,00

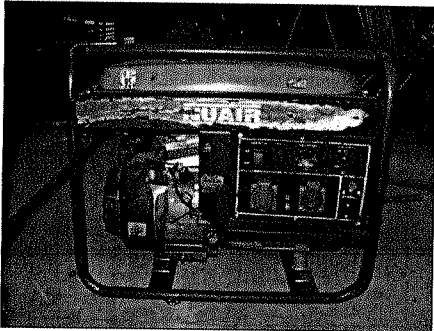


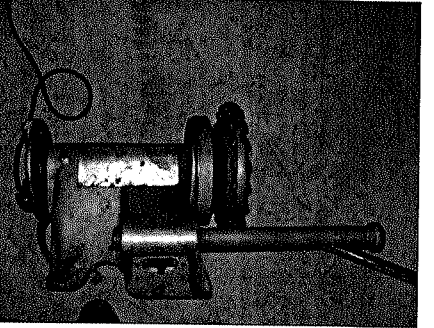



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
7	Bicchieratrice (Rottame)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Aquatechnik BS 32	1	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Bicchieratrice (Mancano accessori e dotazioni)				
	8	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	Aquatechnik BS 32	1	€ 10,00	€ 10,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Bicchieratrice (Mancano accessori e dotazioni)				
	9	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	Aquatechnik BS 32	1	€ 10,00	€ 10,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Seghetto dritto a batteria (Mancano accessori e dotazioni)				
	10	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	Dewalt DC 380	1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Martello perforatore (Mancano accessori e dotazioni)				
	11	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	BOSCH GBH 2-20 SRE Professional	1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Seghetto alternativo (Mancano accessori e dotazioni)				
	12	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	RIDGID 550	1	//	N.V.	

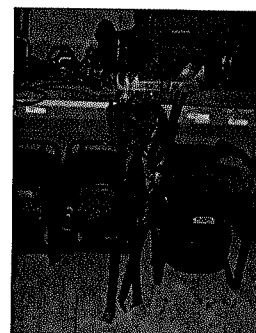
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Sega universale (Mancano accessori e dotazioni)				
	13	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	BOSCH	1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Martello perforatore a batteria (Mancano accessori e dotazioni)				
	14	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	BOSCH GBH 24 VF Professional	1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Avvitatore Professionale				
	15	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	Start Booster LE 333 1600 Ah	1	€ 10,00	€ 10,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Sega multiuso				
	16	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	GFZ 16-35 AC Professional	1	€ 20,00	€ 20,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Avvolgigivavo elettrico industriale - Prolunga				
	17	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	1	//	N.V.	

NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Generatore di corrente (Rottame)				
	18	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
NUAIR		1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Generatore di corrente				
	19	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
NUAIR NPEGG2400		1	€ 50,00	€ 50,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Generatore Motosaldatrice				
	20	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
MOSA TS 181 DS/EL		1	€ 150,00	€ 150,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Filtrera automatica (Smontata - Incolpleta)				
	21	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
RIDGID 300		1	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Box da incasso rain per caldaia murale				
	22	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
Beretta COD. 1102349		1	€ 50,00	€ 50,00	

NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
	Motosega			
	23	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT
	Jonsered 2050 turbo	1	€ 50,00	€ 50,00



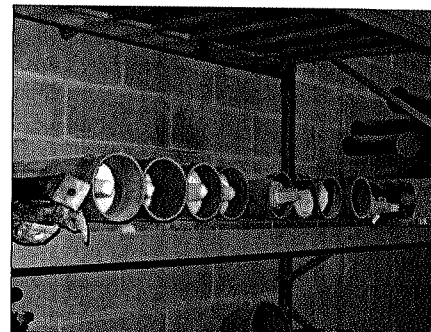
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
	Banco con morsa a catena per tubi TRISTAND			
	24	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT
	RIDGID 460	1	//	N.V.



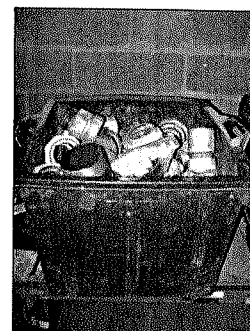
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
	Curve e giunti compensatori in acciaio			
	25	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT
	//	A CORPO	//	N.V.


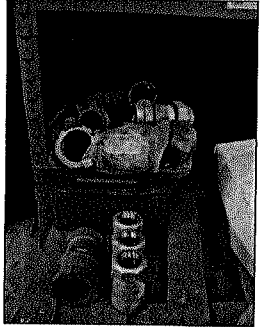
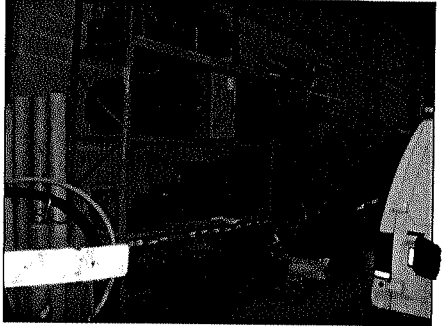




NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
	Asta di manovra telescopica con tubo di protezione e tappo			
	26	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT
	//	10	€ 5,00	€ 50,00

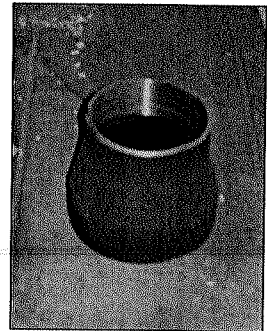


NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
	Giunzione meccanica - Raccordo in metallo			
	27	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT
	//	A CORPO	//	€ 50,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Staffaggi e supporti in acciaio zincato				
	28	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	A CORPO	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Giunzione meccanica - Raccordo in metallo				
	29	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	A CORPO	//	N.V.	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Scaffalatura metallica con ripiani in lamiera zincata (n.4 montanti H.250 n.2 montanti H.300 n.6 traverse L.200 n.6 traverse L.250 n.3 ripiani 80X200 n.3 ripiani 80X250)				
	30	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	1	€ 100,00	€ 100,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Scaffalatura metallica con ripiani in lamiera zincata (n.4 montanti H.360 n.6 traverse L.200 n.3 ripiani 80X200)				
	31	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	1	€ 50,00	€ 50,00	
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE				
	Scaffalatura metallica con ripiani in lamiera zincata (n.6 montanti H.300 n.6 montanti H.360 n.30 traverse L.200 n.15 ripiani 80X200)				
	32	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	
	//	1	€ 80,00	€ 80,00	

NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
33	Riduzione concentrica senza saldatura in acciaio (Diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	A CORPO	//	N.V.



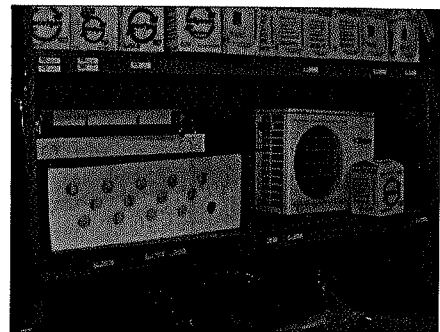
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
34	Raccordo in acciaio filettato - Vite di allungamento/Barilotto (Diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	60	€ 2,00	€ 120,00



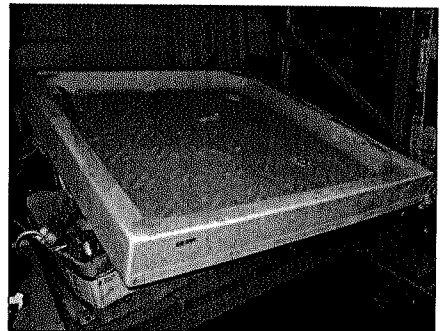
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
35	Curva 90° senza saldatura in acciaio (Diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	117	//	N.V.



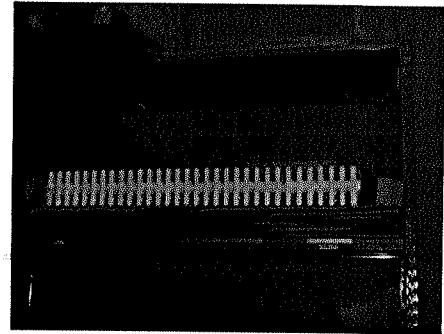
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
36	Impianto di condizionamento usato e smontato - n.2 split e n.1 unità esterna			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Koolking/SAECO	A CORPO	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
37	Piatto doccia bianco (Dim 90X90)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	1	€ 20,00	€ 20,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
38	Calorifero bianco in alluminio a cinque colonne (H.100 - n.32 elementi)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	1	€ 100,00	€ 100,00



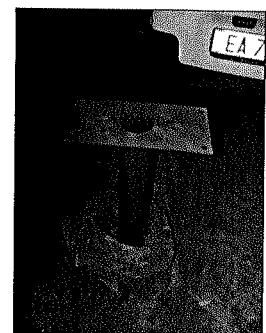
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
39	Sanitari in vitreus-china bianchi (n.1 bidet - n.1 vaso - n.2 lavabi a colonna)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Ideal Standard - Seria SCALA	A CORPO	//	€ 100,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
40	Cisterna su pallet in polietilene			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	1	€ 50,00	€ 50,00



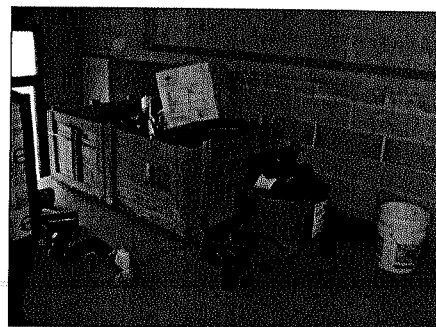
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
41	Plantana verniciata - H.85			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	4	€ 5,00	€ 20,00



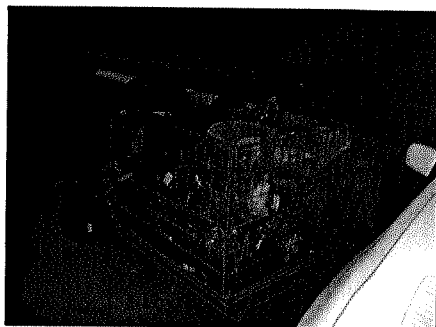
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
42	Pezzi speciali in polietilene ad alta densità (Articoli e diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	A CORPO	//	N.V.



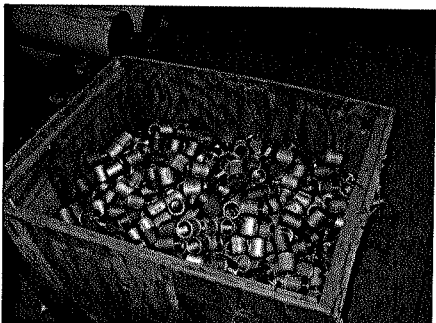
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
43	Pezzi speciali in polietilene ad alta densità (Articoli e diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	A CORPO	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
44	Manicotti in polietilene (Articoli e diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	A CORPO	//	€ 50,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
45	Raccordi in acciaio filettati - Manicotti (Diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	A CORPO	//	€ 50,00



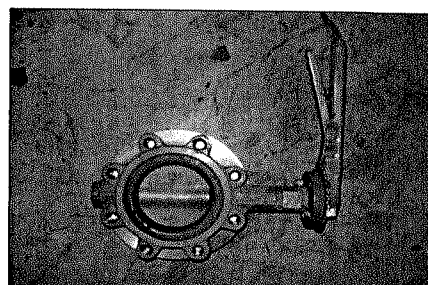
TOTALE € 1.200,00

Lotto 3 – merci di proprietà di terzi

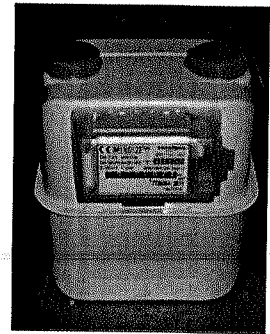
La presente categoria merceologica rappresenta la parte più consistente dei beni mobili presenti nel sito aziendale; alla data del 30.01.2016, risultano presenti nel deposito di Via Sales le merci di seguito elencate, la dettagliata documentazione fotografica dei beni è allegata al formato digitale dell'inventario.

LOTTO 3 – MERCI DI PROPRIETA' DI TERZI

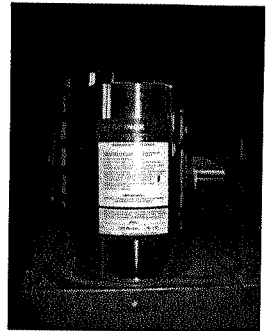
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
1	Valvola a farfalla con comando a leva tipo LUG (Diametri vari)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	5	€ 10,00	€ 50,00



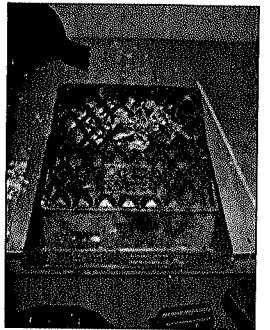
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
2	Misuratore di gas (Articolo imballato)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Sacofgas Ipr/S80 AT	980	//	N.V.



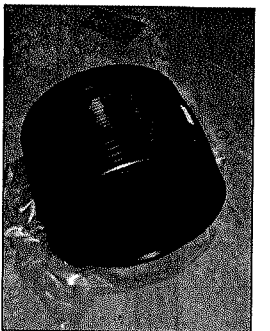
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
3	Collare di derivazione con presa filetta in acciaio inox (Diametri vari) (Articolo non imballato)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	GP INOX	15	€ 10,00	€ 150,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
4	Chiusino stradale in ghisa dim 30X30 (Articolo imballato)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	24	€ 10,00	€ 240,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
5	Manicotto elettrosaldabile in polietilene senza collare posizionatore integrato (Diam315 PE100 SDR17 PN10) (Articolo imballato)			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Georg Fisher ELGEF Plus	30	€ 20,00	€ 600,00



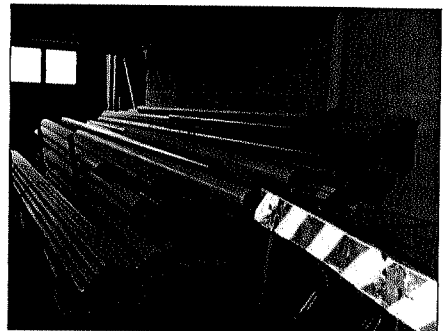
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
6	Tubo in acciaio al carbonio L235 GA per gas metano UNI EN 10208-1 non filettato Diam. 88,90 - lung. Barra 6,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	208	€ 1,50	€ 312,00



7	DESCRIZIONE			
	Tubo in acciaio al carbonio L235 GA per gas metano UNI EN 10208-1 non filettato Diam. 60,03 - lung. Barra 6,00			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	215	€ 1,20	€ 258,00



8	DESCRIZIONE			
	Tubo in acciaio al carbonio L235 GA per gas metano UNI EN 10208-1 non filettato Diam 114,00 - lung. Barra 5,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	180	€ 1,75	€ 315,00



9	DESCRIZIONE			
	Tubo in acciaio al carbonio per impianti idrosanitari serie leggera UNI EN 10255 SL1 zincato secondo ENI EN 10240 A1 - filettato e non filettato Diam. 59,6 - lung. Barra 6,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	285	€ 1,00	€ 285,00



10	DESCRIZIONE			
	Tubo in acciaio senza marcatura non filettato Diam. 33,2 - lung. Barra 5,00 ml/6,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	225	€ 0,80	€ 180,00



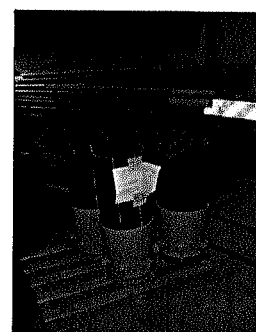
11	DESCRIZIONE			
	Tubo in polietilene ad alta densità PE100 diam. Esterno 160 mm - lung. Barra 5,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	50	€ 2,50	€ 125,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
12	Tubo in polietilene ad alta densità PE80 diam. Esterno 90 mm - lung. Barra 5,00 ml			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	115	€ 2,00	€ 230,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
13	Giunto universale			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	14	//	N.V.



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE			
14	Valvola intercettazione rete gas a interrare			
	MARCA/NODELLO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	20	//	N.V.



TOTALE € 2.745,00

Si evidenzia che alcuni beni della suddetta categoria merceologica, sebbene nuovi, non risultano valorizzati in quanto la loro peculiarità ne impedisce una vendita sul libero mercato.

Nello specifico, si tratta prevalentemente dei misuratori di gas (contatori) che normalmente vengono forniti dall'azienda erogatrice del servizio, hanno una scadenza e ai sensi della nuova legislazione in vigore non più attuali in quanto i nuovi contatori devono prevedere l'autolettura a distanza.

Alla luce di quanto sopra esposto, appare chiaro che la valorizzazione di suddetti beni non può essere effettuata, anche perché in realtà gli stessi costituiscono un costo per il loro smaltimento.

Lotto 4 – macchinari per lavanderia

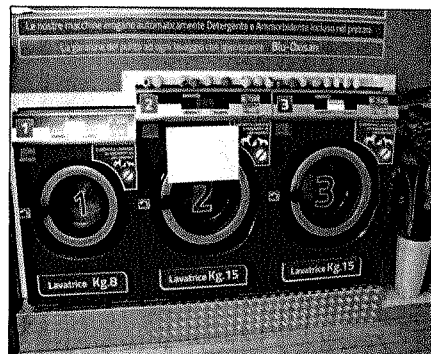
La presente categoria merceologica, come riportato nelle premesse, risulta costituita da apparecchiature per l'esercizio di attività di lavanderia a gettoni self service installata e pienamente operativa in un locale in Comune di Parre.

Suddetti beni costituiscono la categoria merceologica di maggiore valore dell'insieme dei beni di proprietà della ditta individuale [REDACTED] e sono anche quelli che hanno sulla carta un maggiore interesse commerciale.

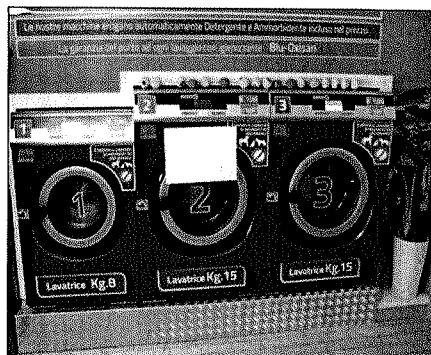
Come per gli altri cespiti, la dettagliata documentazione fotografica dei beni è allegata al formato digitale dell'inventario.

LOTTO 4 – MACCHINARI PER LAVANDERIA

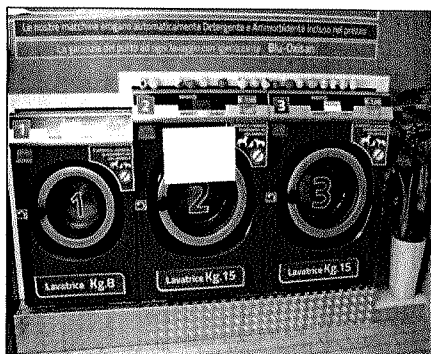
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
	1	Lavatrice senza fissaggio a pavimento a carico frontale - riscaldamento elettrico capacità massima 7 kg				
MARCA/MODELLO		N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
Primus - Modello FX65		11432	2013	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00



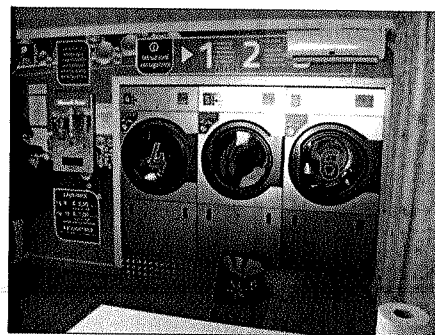
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
	2	Lavatrice senza fissaggio a pavimento a carico frontale - riscaldamento elettrico capacità massima 15 kg				
MARCA/MODELLO		N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
Primus - Modello FX135		11450	2014	1	€ 3.600,00	€ 3.600,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
	3	Lavatrice senza fissaggio a pavimento a carico frontale - riscaldamento elettrico capacità massima 15 kg				
MARCA/MODELLO		N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
Primus - Modello FX135		11509	2014	1	€ 3.600,00	€ 3.600,00



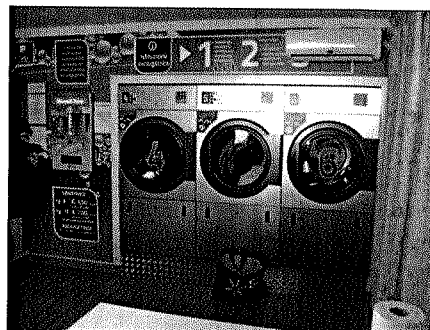
NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
4	Essicatoio rotativo - riscaldamento a gas					
	MARCA/NODELLO	N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Primus - Modello T13	11284	2013	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
5	Essicatoio rotativo - riscaldamento a gas					
	MARCA/NODELLO	N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Primus - Modello T13	11393	2013	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
6	Essicatoio rotativo - riscaldamento a gas					
	MARCA/NODELLO	N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	Primus - Modello T13	11512	2014	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00



NUMERO CESPITE	DESCRIZIONE					
7	Cassa centralizzata 12 selezioni - Fissaggio a incasso					
	MARCA/NODELLO	N.SERIE	ANNO	Q.TA'	PZ/UNIT	VALORE
	//	//	//	1	€ 1.800,00	€ 1.800,00



TOTALE € 17.500,00

CRITERIO DI STIMA

In ragione di quanto precedentemente esposto, per la stima del valore commerciale dei beni presenti nel deposito della ditta individuale [REDACTED] è stato adottato il criterio del **valore per smobilizzo**.

I beni sono stati considerati singolarmente e quindi per categoria stimandone il valore nel caso di vendita slegata dall'attività specifica della società e applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Le stime riportate nell'allegato devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo nel caso di vendita delle singole categorie a grossisti – commercianti del settore; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco o vendita per lotti).

Le valutazioni per ogni bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:

- grossisti e commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi;
- indagini di mercato desunte da richieste dirette e/o da inserzioni/offerte relative a beni analoghi.

Dopo un'attenta indagine di mercato, effettuata al fine di potere accertare l'appetibilità commerciale delle attrezzature e merci presenti in magazzino, si è potuto rilevare che trattasi di beni di scarso interesse commerciale e conseguentemente con un sottile mercato di riferimento; condizione quest'ultima che ha condizionato le valutazioni determinate per ogni singola categoria di beni.

Sulla base di quanto precedentemente esposto, di seguito si riporta un quadro riepilogativo attestante i valori dei beni raggruppati per lotti; nello specifico:

LOTTO 1	automezzi	€.	6.000,00
LOTTO 2	merci e attrezzature	€.	1.200,00
LOTTO 4	macchinari per lavanderia	€.	17.500,00
		€.	24.700,00

In ragione di quanto sopra esposto, lo scrivente perito, attesta con la sottoscrizione della presente relazione che l'insieme dei beni mobili di proprietà della ditta individuale [REDACTED] ha un valore pari ad **€. 24.700,00 (Euro ventiquattromilasettecento//00)**.

Risultano altresì presenti in magazzino merci di proprietà di terzi, che sono stati censiti, catalogati e valorizzati come di seguito riportato:

LOTTO 3	merci di proprietà di terzi	€.	2.745,00
---------	-----------------------------	----	-----------------

Va infine rilevato che sono presenti in azienda merci che dovranno necessariamente essere smaltite mediante conferimento in discarica; i costi di smaltimento comprensivi degli oneri di discarica ammontano a circa €. 2.000,00 (Euro duemila//00).

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico affidatomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Bergamo, li 15 marzo 2016

firmato
DANILO
SALVONI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTO

