

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**MPS CAPITAL SERVICES s.p.a.**

N. Gen. Rep. 00546/11

Giudice: Dott.ssa **GOLINELLI Giovanna**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Calogero ROMANO*  
*Iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al n° 2097*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo*  
*C.F. RMNCGR61A02H148W - P. Iva 02617140161*  
*con studio in 24041 Brembate (BG) - strada delle Gerre n° 5*  
*telefax 035 4194254 - cellulare: 338 6206940*  
*e-mail: calogero.romano@libero.it*  
*e-mail: calogero.romano@geopec.it*

---

Giudice: Dott.ssa. GOLINELLI Giovanna  
Perito: Arch. ROMANO Calogero

**Beni in PEDRENGO (Bergamo) - via Leopardi n° 2**  
**Lotto 001**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Pedrengo (Bergamo) via Leopardi n° 2.

Edificio industriale a due piani fuori terra ed uno interrato, con laboratori, depositi, uffici, autorimessa e servizi annessi ed ampia area pertinenziale esterna (*di circa mq 5.400*), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **7.853**.

Identificato al catasto fabbricati:

- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 3, categoria D/7, posto al piano T, rendita: € 4.270,00.  
Coerenze: a est-ovest: sub 703; a nord-sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.  
Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta di classamento depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 4, categoria D/7, posto al piano 1, rendita: € 1.570,00.  
Coerenze: a nord-est-ovest: sub 703; a est: sub 5; a sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.  
Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 5, categoria D/7, posto al piano 1, rendita: € 15.710,00.  
Coerenze: a nord-est: sub 703; a ovest: sub 4; a sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.  
Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 703, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: € 40.430,00.  
Coerenze: a nord-ovest-sud: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703; a est: sub 705.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 704, categoria D/1, posto al piano T, rendita: € 92,00.  
Coerenze: a nord-est: area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703; a ovest: sub 703 (*locale quadri*); a sud: mappale 2961.
- Area esterna di pertinenza al fabbricato ad uso giardino, parcheggi e viabilità interna (facente parte del sub 703).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica mista artigianale/industriale ( <i>normale</i> ) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	miste artigianali/industriali. I principali centri limitrofi sono Seriate, Gorle, Scanzorosciate.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto Orio al Serio (12), autostrada A4 (15), autobus (1,2), ferrovia Bergamo (12).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di passaggio derivante da atto di compravendita a favore di CREDEMLEASING s.p.a. (Reggio Emilia) contro [redacted] a firma di notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 24/06/2003 rep. n° 9767/5566, trascritto a Bergamo in data 09/07/2003 ai nn. 35704/22125. Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio dalla via Leopardi a vantaggio della porzione di fabbricato identificata al foglio 7 mappale 2960 sub 705 (ex sub 702).

Servitù di cabina elettrica e passaggio a titolo oneroso derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di ENEL DISTRIBUZIONE s.p.a. contro [redacted] a firma di notaio dott. [redacted] in data 08/06/2004 rep. n° 10928 trascritto a Bergamo in data 17/06/2004 ai nn. 31499/21296. L'accesso alla cabina avviene dalla pubblica strada denominata via G. Garibaldi. La concedente si è impegnata a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda oppure comportare la rimozione e lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche installate nella cabina. La cabina ritornerà nella piena disponibilità della concedente od aventi causa solo al cessare dell'uso per il quale si è costituita la servitù.

Riferito limitatamente a: cabina elettrica (foglio 7 mappale 704 sub 704)

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: -

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria derivante da linea di credito a favore di **BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO S.P.A.**, contro [redacted] (Pedrengo - BG), a firma di notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 02/11/1995 rep. n° 5/4, iscritto a Bergamo in data 09/11/1995 ai nn. 33312/6477.

Importo ipoteca: £ 5.000.000.000 (€ 2.582.284,50).

Importo capitale: £ 2.500.000.000 (€ 1.291.142,25).

La predetta ipoteca è stata assentita di cancellazione con atto a firma del notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 24.09.1999 rep. n° 4263/2180, registrato a Bergamo il 01.10.1999 al n° 8634 serie 2.

Iscrizione volontaria (*attiva*) derivante da concessione a garanzia mutuo a favore di **MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A. (Firenze)**, contro [redacted] (Pedrengo - BG), a firma di notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 03/06/1999 rep. n° 3830, iscritto a Bergamo in data 11/06/1999 ai nn. 23148/5899.

Importo ipoteca: £ 10.000.000.000 (€ 5.164.568,99).

Importo capitale: £ 5.000.000.000 (€ 2.582.284,50).

Annotazione a iscrizione (*restrizione beni*) presentata in data 10.01.2008 ai nn. 2453/509, derivante da scrittura privata autenticata a firma del notaio dott. SANFELICE Giancarlo in data 20.05.2003 rep. n° 97172.

Iscrizione volontaria (*annotata*) derivante da atto di mutuo, di durata anni quindici, a favore di **UNICREDIT BANCA MEDIOCREDITO s.p.a.**, contro [redacted] a firma di notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 08/07/2005 rep. n° 12285/7507, iscritto a Bergamo in data 14/07/2005 ai nn. 40816/10406.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Annotazione presentata il 13.10.2005 ai nn. 64251/9887 (tipo di atto: *erogazione a saldo*).

Iscrizione legale (*attiva*) derivante da atto pubblico amministrativo a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.**, contro [redacted] firma di EQUITALIA ESATRI s.p.a. in data 20/04/2010 rep. n° 60085/19, iscritto a Bergamo in data 23/04/2010 ai nn. 21539/3970.

Importo ipoteca: € 1.074.828,94.

Importo capitale: € 537.414,47.

Riferito limitatamente a: parte di fabbricato industriale (foglio 7 mappale 2960 sub 703).

Iscrizione giudiziale (*attiva*) derivante da atto giudiziario a favore di [redacted] a firma di Tribunale di Milano in data 26/03/2010 rep. n° 9997, iscritto a Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. 21860/4025.

Importo ipoteca: € 89.386,43.

Importo capitale: € 84.091,61.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto giudiziario a favore di **MPS CAPITAL SERVICES s.p.a. (Firenze)** contro [redacted] Pedrengo - BG) a firma di Tribunale di Bergamo in data 07/04/2011 rep. n° 935, trascritto a Bergamo in data 26/04/2011 ai nn. 21140/12090, per la somma complessiva di € 351.327,88, oltre interessi, spese ed ogni altra somma dovuta.

#### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di **MASSA DEI CREDITORI** del fallimento [redacted]

[redacted] firma di Tribunale di Bergamo in data 28/10/2010 rep. n° 15917, trascritto a Bergamo in data 25/11/2010 ai nn. 62470/35215.

#### 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Rispetto al progetto approvato dal Comune di Pedrengo (BG) con i provvedimenti concessori e D.I.A. di seguito richiamati, nell'immobile oggetto di valutazione (con particolare riferimento all'unità identificata con il sub 5 - piano primo) risultano realizzate opere interne (*mediante divisori in cartongesso e adeguamento impianti*) che hanno comportato la variazione di destinazione d'uso da mensa aziendale ad alloggio custode.

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale di Pedrengo (BG) si è rilevata la presentazione da parte di [redacted] una richiesta di permesso di costruire in sanatoria in data 25.05.2010 prot. n° 5632. Successivamente il progettista ha presentato al Comune di Pedrengo (BG) richiesta di archiviazione di detta sanatoria in data 07.06.2010 prot. n° 6030. Allo stato le opere abusive non risultano essere oggetto di autorizzazione in sanatoria, né di provvedimenti amministrativi di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Le opere di che trattasi non sono allo stato regolarizzabili in quanto in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.G.T. e del Regolamento Locale di Igiene, pertanto necessiterà il ripristino dello stato dei luoghi, all'ultima destinazione d'uso regolarmente approvata, mediante demolizione delle pareti divisorie in cartongesso e adeguamento degli impianti.

Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante ripristino dello stato dei luoghi ammontano complessivamente a circa € 15.000,00 (a corpo).

Oneri totali: € 15.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: sulla base degli atti amministrativi intervenuti nel tempo (*concessioni edilizie, D.I.A.*), necessita procedere all'aggiornamento delle schede catastali allo stato ultimo autorizzato riferito ai disegni allegati alla D.I.A. n° 17/2002 var. 3 del 06.02.2004.

Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità ammontano: € 1.000,00.

Oneri totali: € 1.000,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: -

**Ulteriori avvertenze:** Allo stato attuale gli immobili oggetto di procedura sono comunicanti con la quota di proprietà di CREDEMLEASING s.p.a. (Reggio Emilia), identificata con il Foglio 7 mappale 2960 sub 5, in uso da [redacted] durante lo svolgimento dell'attività industriale. L'acquirente pertanto dovrà di comune accordo con la CREDEMLEASING s.p.a. procedere alla realizzazione delle opere necessarie (parti di pareti divisorie, chiusura di vani porta, ecc.) al fine di addivenire alla separazione fisica delle unità immobiliari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] proprietaria dal 21/03/2003 ad oggi in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma di notaio dott. FIGLIOLI Francesco in data 21/03/2003 rep. n° 9433, trascritto a Bergamo in data 03/04/2003 ai nn. 17138/11204.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietaria da data antecedente il ventennio al 21/03/2003 in forza di atto di compravendita appezzamento di terreno (Foglio 7 Mappale 2960 di ha 1.00.50) a firma di notaio dott. [redacted] data 07/04/1987 rep. n° 26642/3084, registrato a Bergamo in data 27/04/1987 al n° 3033 serie 2, trascritto a Bergamo in data 07/05/1987 ai nn. 13185/8816 e concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pedrengo (BG).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Convenzione di lottizzazione in data 31.10.1981 rep. n° 168816, rogata dal notaio dott. [redacted]

- P.E. n° 53/1986 per lavori di costruzione capannone ad uso industriale intestata a [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 30/05/1986, rilasciata in data 21/02/1987 prot. n° 2801.

- P.E. n° 132/1986 per lavori di costruzione recinzione intestata a [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 18/11/1986, rilasciata in data 12/12/1986 prot. n° 5952.

- P.E. n° 83/1987 per lavori di costruzione in variante al capannone industriale di cui alla C.E. n° 53/1986 del 21.02.1987 intestata [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 19/06/1987, rilasciata in data 24/07/1987 prot. n° 3656. L'agibilità è stata rilasciata in data 31/01/1989.

- P.E. n° 107/1991 per lavori di costruzione ampliamento capannone industriale intestata a [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 18/12/1991, rilasciata in data 14/02/1992 prot. n° 4920.

- **NULLA OSTA** per lavori di ampliamento vano contatori ENEL intestata [redacted] Nulla Osta per Opere Edilizie minori, presentato in data 05/03/1994, rilasciato in data 18/03/1994 prot. n° 1379.
- **P.E. n° 84/1994** per lavori di ampliamento capannone industriale intestata [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 18/10/1994, rilasciata in data 07/01/1995 prot. n° 5232. L'agibilità è stata rilasciata in data 23/05/1996.
- **P.E. n° 11/1995** per lavori di costruzione in variante alla C.E. n° 84/1994 del 07.01.1995 intestata [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 10/02/1995, rilasciata in data 22/04/1995 prot. n° 730.
- **P.E. n° 94/2001** per lavori di costruzione deposito aperto con struttura in ferro intestata a [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 21/11/2001 prot. n° 10422. Presa d'atto con nota del Comune di Pedrengo (BG) in data 10.12.2001 prot. n° 10422.
- **P.E. n° 17/2002** per lavori di costruzione ampliamento capannone industriale intestata a [redacted] Concessione Edilizia, presentata in data 21/02/2002, rilasciata in data 21/05/2002 prot. n° 1630.
- **P.E. n° 17/2002 - var. 1** per lavori di costruzione in variante alla C.E. n° 17/2002 del 21.05.2002 intestata [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 16/10/2002 prot. n° 8976. Presa d'atto con nota del Comune di Pedrengo (BG) in data 21.10.2002 prot. n° 8976.
- **P.E. n° 53/2003** per lavori di costruzione nuova cabina ENEL intestata [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 16/07/2003 prot. n° 6596. Presa d'atto del Comune di Pedrengo (BG) in data 24.07.2003 n° 6596.
- **P.E. n° 17/2002 - var. 3** per lavori di costruzione in variante alla C.E. n° 17/2002 del 21.05.2002 intestata [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 06/02/2004 prot. n° 1323. Presa d'atto del Comune di Pedrengo (BG) con nota in data 20.02.2004 prot. n° 1323.
- **P.E. n° 55-A/2010** per lavori di trasformazione locali interni ad uso mensa aziendale in alloggio custode intestata a [redacted] Permesso di costruire in sanatoria presentato in data 25/05/2010 prot. n° 5632. Con nota in data 04.06.2010, presentata al protocollo del Comune di Pedrengo (BG) il 07.06.2010 n° 6030, il progettista ha richiesto l'archiviazione della pratica. Di fatto le opere oggetto di sanatoria costituiscono a tutt'oggi un abuso edilizio. Da notizie acquisite presso l'ufficio tecnico comunale la sanabilità delle opere nelle condizioni di fatto non è assentibile per incompatibilità con le norme tecniche di attuazione del vigente P.G.T. e del Regolamento Locale d'Igiene. Pertanto necessita ricondurre la parte di fabbricato oggetto dell'abuso allo stato precedente mediante la demolizione delle opere interne abusivamente realizzate. Non risultano emanati provvedimenti amministrativi di ripristino dello stato dei luoghi.

#### Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Pedrengo (Bergamo) via Leopardi n° 2.

Edificio industriale a due piani fuori terra ed uno interrato, con laboratori, depositi, uffici, autorimessa, servizi annessi ed ampia area pertinenziale esterna (di circa mq 5.400), sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 7.853.

Identificato al catasto fabbricati:

- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 3, categoria D/7, posto al piano T, rendita: € 4.270,00.

Coerenze: a est-ovest: sub 703; a nord-sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.

Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta di classamento depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.

- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 4, categoria D/7, posto al piano 1, rendita: € 1.570,00.  
Coerenze: a nord-est-ovest: sub 703; a est: sub 5; a sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.  
Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 5, categoria D/7, posto al piano 1, rendita: € 15.710,00.  
Coerenze: a nord-est: sub 703; a ovest: sub 4; a sud-ovest: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703.  
Note: rendita in atti dal 14.12.2012, a seguito richiesta depositata dal perito all'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 30.11.2012 prot. n° 288244.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 703, categoria D/7, posto al piano S1-T-1, rendita: € 40.430,00.  
Coerenze: a nord-ovest-sud: prospetti su area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703; a est: sub 705.
- Foglio 7 mappale 2960 subalterno 704, categoria D/1, posto al piano T, rendita: € 92,00.  
Coerenze: a nord-est: area esterna di pertinenza del fabbricato sub 703; a ovest: sub 703 (*locale quadri*); a sud: mappale 2961.

La costruzione dell'edificio ha avuto inizio nel 1987 e successivamente sono stati realizzati diversi interventi di ampliamento e modifiche interne regolarmente autorizzate fino al 2004.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 (*piano interrato*) - 3,00/3,05 (piani terra e 1°).

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, in forza di delibera C.C. 15.12.2009 n° 66, l'immobile è identificato nella zona "Territori della produzione artigianale e manifatturiera (*tessuto produttivo consolidato: organismi autonomi*)".

Parte del fabbricato e dell'area esterna ricade nella fascia definita dal P.G.T. come: "Corridoi di tutela dei progetti viari sovracomunali".

Norme tecniche ed indici: Piano delle Regole (PdR):

- > capo III - art. 18
- > capo III - art. 23.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino di stoccaggio con annessi disimpegno/scala interna/vano montacarichi/sala macchine (piano interrato - sub 703)	Sup. reale lorda	727,00	1,00	727,00
Locale caldaia (piano interrato - sub 703)	Sup. reale lorda	11,40	0,60	6,84
Centrale Termica (piano interrato - sub 703)	Sup. reale lorda	24,00	0,60	14,40
Autorimessa con annesso ripostiglio (piano interrato - sub 703)	Sup. reale lorda	156,00	1,00	156,00
Magazzini con annessi disimpegni/ripostiglio/scala interne/vani montacarichi/spaccio/servizi igienici (piano terra - sub 703)	Sup. reale lorda	2.576,00	1,00	2.576,00
Zona ingresso/salottini/sala riunioni/archivio con annessi servizi igienici/scala interna/disimpegni/locale quadri elettrici (piano terra - sub 703)	Sup. reale lorda	188,00	1,00	188,00
Laboratorio con annessi servizi igienici (piano terra - sub 3)	Sup. reale lorda	697,00	1,00	697,00
Locale quadri elettrici esterno al fabbricato (piano terra - sub 703)	Sup. reale lorda	14,00	0,60	8,40
Locali trasformatori/contatori (piano terra - sub 704)	Sup. reale lorda	19,50	0,60	11,70
Depositi capi finiti con annessi servizi igienici/disimpegno/scala interna/vano ascensore (piano 1° - sub 703)	Sup. reale lorda	1.814,00	1,00	1.814,00
Magazzino con annessi scala interna/vano montacarichi (piano 1° - sub 703)	Sup. reale lorda	342,00	1,00	342,00

Giudice: Dott.ssa. GOLINELLI Giovanna  
Perito: Arch. ROMANO Calogero

Zona uffici/archivio/disimpegno/servizi igienici attigua al magazzino (piano 1° - sub 703)	Sup. reale lorda	171,00	1,20	205,20
Deposito campioni/Disimpegno (piano 1° - sub 703)	Sup. reale lorda	255,00	1,00	255,00
Zona uffici/servizi/disimpegno/archivio/scala interna (piano 1° - sub 703)	Sup. reale lorda	363,00	1,20	435,60
Laboratorio con annessi servizi igienici (piano 1° - sub 4)	Sup. reale lorda	262,00	1,00	262,00
Zona mensa/Disimpegno con annessi servizi igienici (piano 1° - sub 5)	Sup. reale lorda	233,00	1,00	233,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>7.852,90</b>		<b>7.932,14</b>
Area di pertinenza al fabbricato ad uso giardini, parcheggi e viabilità interna (facente parte del sub 703)		5.400,00	0,10	540,00
				<b>8.472,14</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele/chiocciola; materiale: c.a./ferro; ubicazione: interna/esterna.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente/scorrevole; materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: da revisionare.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente/scorrevoli; materiale: alluminio preverniciato/ferro, condizioni: da revisionare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio/ferro.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pannelli in cls granigliato bianco.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: marmette di cemento/battuto in cls; condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: manto bituminoso (viabilità); condizioni: sufficienti.
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano; condizioni: da ristrutturare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia/controsoffitto; tensione: 220V-380V; condizioni: da ristrutturare.
<i>Fognatura:</i>	recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: buona; condizioni: da revisionare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da revisionare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia; centralino: presente; condizioni: da revisionare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in ferro/rame; diffusori: termoconvettori; condizioni: da ristrutturare.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: idranti a muro/idranti soprasuolo/estintori; accessibilità VV.FF.: buona; condizioni: da revisionare.
<i>Montacarichi:</i>	condizioni: da verificare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata impiegando il metodo monoparametrico per confronto; il parametro adottato per la comparazione è il prezzo a mq di superficie commerciale lorda utilizzato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Pedrengo, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm 50 per pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con le altre proprietà (con un massimo di cm 25).

Giudice: Dott.ssa. GOLINELLI Giovanna  
Perito: Arch. ROMANO Calogero



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Pedrengo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bergamo e Provincia.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, tenuto altresì conto del presumibile costo degli interventi di ripristino da effettuare sugli impianti (elettrico e termico) ed altri di natura edile a seguito degli atti vandalici e furti di cui è stato oggetto l'immobile. Il valore unitario, per quanto sopra richiamato, viene definito in €/mq 610,00 anziché €/mq 640,00:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino di stoccaggio con annessi disimpegno/scala interna/vano montacarichi/sala macchine (piano interrato - sub 703)	727,00	€ 610,00	€ 443.470,00
Locale caldaia (piano interrato - sub 703)	6,84	€ 610,00	€ 4.172,40
Centrale Termica (piano interrato - sub 703)	14,40	€ 610,00	€ 8.784,00
Autorimessa con annesso ripostiglio (piano interrato - sub 703)	156,00	€ 610,00	€ 95.160,00
Magazzini con annessi disimpegni/ripostiglio/scale interne/vani montacarichi/spaccio/servizi igienici (piano terra - sub 703)	2.576,00	€ 610,00	€ 1.571.360,00
Zona ingresso/salottini/sala riunioni/archivio con annessi servizi igienici/scala interna/disimpegni/locale quadri elettrici (piano terra - sub 703)	188,00	€ 610,00	€ 114.680,00
Laboratorio con annessi servizi igienici (piano terra - sub 3)	697,00	€ 610,00	€ 425.170,00
Locale quadri elettrici esterno al fabbricato (piano terra - sub 703)	8,40	€ 610,00	€ 5.124,00
Locali trasformatori/contatori (piano terra - sub 704)	11,70	€ 610,00	€ 7.137,00
Depositi capi finiti con annessi servizi igienici/disimpegno/scala interna/vano ascensore (piano 1° - sub 703)	1.814,00	€ 610,00	€ 1.106.540,00
Magazzino con annessi scala interna/vano montacarichi (piano 1° - sub 703)	342,00	€ 610,00	€ 208.620,00
Zona uffici/archivio/disimpegno/servizi igienici attigua al magazzino (piano 1° - sub 703)	205,20	€ 610,00	€ 125.172,00
Deposito campioni/Disimpegno (piano 1° - sub 703)	255,00	€ 610,00	€ 155.550,00
Zona uffici/servizi/disimpegno/archivio/scala interna (piano 1° - sub 703)	435,60	€ 610,00	€ 265.716,01
Laboratorio con annessi servizi igienici (piano 1° - sub 4)	262,00	€ 610,00	€ 159.820,00
Zona mensa/Disimpegno con annessi servizi igienici (piano 1° - sub 5)	233,00	€ 610,00	€ 142.130,00
Area di pertinenza al fabbricato ad uso giardini, parcheggi e viabilità interna (facente parte del sub 703)	540,00	€ 610,00	€ 329.400,00
	<b>8.472,14</b>		<b>€ 5.168.005,42</b>

- Valore corpo (arrotondato):

**€ 5.168.000,00**

Giudice: Dott.ssa. GOLINELLI Giovanna  
Perito: Arch. ROMANO Calogero

- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.168.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.168.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda mq (circa)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone industriale con annessa area esterna di pertinenza al fabbricato destinata a giardino, parcheggi e viabilità interna di circa mq 5.400	7.853	€ 5.168.000,00	€ 5.168.000,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 775.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 4.392.800,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 4.376.800,00

A completamento della presente perizia si evidenzia quanto segue:

- ✓ Al momento del sopralluogo è stato constatato, alla presenza del Curatore fallimentare, che l'immobile è stato oggetto di atti vandalici e furti. Risultano vistosamente danneggiati gli impianti (*elettrico e termico*) mediante asportazione dei cavi elettrici, delle macchine elettriche statiche, dei quadri elettrici, dei bruciatori delle caldaie, con conseguenti ulteriori danni ai controsoffitti in doghe. Risultano altresì asportate le pareti mobili di divisione dei locali uffici, nonché alcuni serramenti e la maggior parte dei chiusini in ghisa, oltre a danneggiamenti vari. Per tale situazione è stato interessato il Comando di zona dei Carabinieri, al quale sarà presentata da parte del Curatore apposita denuncia contro ignoti. Tale situazione di fatto ha comportato una riduzione del valore dell'immobile, come sopra riportato, tenuto conto degli interventi di ripristino necessari per l'eventuale ripresa dell'attività a cui esso è destinato.
- ✓ Stante le caratteristiche costruttive e d'uso, nonché la configurazione planimetrica, gli immobili sebbene contraddistinti con subalterni diversi rappresentano di fatto un tutt'uno. L'eventuale divisione di detti beni, oltre a snaturarne la destinazione d'uso ed il valore commerciale, comporterebbe l'onerosa esecuzione di un insieme sistematico di interventi sia edilizi che impiantistici con l'aggiunta dei relativi oneri per la progettazione e connessi, nonché le relative modificazioni catastali e non da ultimo la regolamentazione dell'area esterna di pertinenza del fabbricato già gravata da servitù di passaggio.
- ✓ Per l'immobili oggetto di stima è stato necessario effettuare gli accertamenti mirati alla eventuale acquisizione dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del D. Lgs 19.08.2005 n° 192 e s.m.i., nonché della Legislazione Regionale. Per tale adempimento lo

scrivente Perito si è avvalso della consulenza di tecnico abilitato in materia (arch. GATTO Giuseppe - Iscritto all'Albo dei Geometri di Monza e Brianza al n° 509 e Certificatori Energetici della Regione Lombardia n° 7953) il quale, a seguito sopralluogo eseguito in data 11.01.2013, ha provveduto al rilascio di dichiarazione in data 15.01.2013.

- ✓ Le unità immobiliari non sono ad oggi oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Elaborati allegati:

- n° 1 - Visura catastale storica senza rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 3) - 30.11.2012
- n° 1/A - Visura catastale con rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 3) - 23.12.2012
- n° 2 - Visura catastale storica senza rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 4) - 30.11.2012
- n° 2/A - Visura catastale con rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 4) - 23.12.2012
- n° 3 - Visura catastale storica senza rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 5) - 30.11.2012
- n° 3/A - Visura catastale con rendita (Fg 7 mapp. 2960 sub 5) - 23.12.2012
- n° 4 - Visura catastale storica (Fg 7 mapp. 2960 sub 703) - 30.11.2012
- n° 5 - Visura catastale storica (Fg 7 mapp. 2960 sub 704) - 30.11.2012
- n° 6 - Da Ag. Territorio - Ricevuta richiesta classamento sub 3-4-5 - 30.11.2012
- n° 7 - Estratto mappa (Foglio 9 mappale 2960)
- n° 8 - Scheda catastale laboratorio (Fg 7 mapp. 2960 sub 3)
- n° 9 - Scheda catastale laboratorio (Fg 7 mapp. 2960 sub 4)
- n° 10 - Scheda catastale laboratorio (Fg 7 mapp. 2960 sub 5)
- n° 11 - Scheda catastale piani interrato-terra (Fg 7 mapp. 2960 sub 703)
- n° 12 - Scheda catastale piano primo (Fg 7 mapp. 2960 sub 703)
- n° 13 - Scheda catastale locale contatori (Fg 7 mapp. 2960 sub 704)
- n° 14 - Estratto PdR (Piano delle Regole): capo III - art. 18-23 e Tav. n° R1.2 (P.G.T.)
- n° 15 - C.E. 21.02.1987 n° 53/1986 - Capannone industriale
- n° 16 - C.E. 12.12.1986 n° 132/1986 - Recinzione
- n° 17 - C.E. 24.07.1987 n° 83/1987 - Variante alla C.E. n° 53/1986
- n° 17/A - Agibilità 31.01.1989
- n° 18 - C.E. 14.02.1992 n° 107/1991 - Ampliamento capannone
- n° 19 - NULLA OSTA 18.03.1994 prot. n° 1379 - Vano contatori ENEL
- n° 20 - C.E. 07.01.1995 n° 84/1994 - Ampliamento capannone
- n° 20/A - Agibilità 23.05.1996
- n° 21 - C.E. 22.04.1995 n° 11/1995 - Variante alla C.E. n° 84/1994
- n° 22 - DIA 21.11.2001 prot. n° 10422 (P.E. n° 94/2001) - Deposito aperto
- n° 22/A - Comune Pedrengo - Presa atto DIA - 10.12.2001 n° 10422
- n° 23 - C.E. 21.05.2002 n° 17/2002 - Ampliamento capannone
- n° 24 - DIA 16.10.2002 prot. n° 8976 (P.E. n° 17/2002 var. 1)
- n° 24/A - Comune Pedrengo - Presa atto D.I.A. - 21.10.2002 n° 8976
- n° 25 - DIA 16.07.2003 prot. n° 6596 (P.E. n° 53/2003) - Cabina ENEL
- n° 25/A - Tav. n° 1 - Planimetria - Nuova cabina ENEL
- n° 25/B - Comune Pedrengo - Presa atto D.I.A. - 24.07.2003 n° 6596
- n° 26 - DIA 06.02.2004 prot. n° 1323 (P.E. n° 17/2002 var. 3)
- n° 26 - DIA 06.02.2004 prot. n° 1323 (P.E. n° 17/2002 var. 3)
- n° 26/A - Piante (S1-PT-P1)
- n° 26/B - Comune Pedrengo - Presa atto D.I.A. - 20.02.2004 n° 1323
- n° 27 - Istanza PdC sanatoria (P.E. n° 55-A/2010) - 25.05.2010 n° 5632
- n° 27/A - Tav. n° 1 - Stralcio pianta P. 1° - Variazione d'uso
- n° 27/B - Richiesta archiviazione - 07.06.2010 n° 6030
- n° 28 - Piante C.T.-Autorimessa (piano interrato)
- n° 29 - Rilievo fotografico (n° 38 fotografie)
- n° 30 - Dichiarazione sostitutiva di attestazione energetica (15.01.2013).

Brembate, 17 gennaio 2013

IL PERITO  
Arch. ROMANO Calogero