

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
BERGAMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Contro

**N°175/13 Reg. Es Imm. Tribunale Bergamo**

**Giudice: Dott.ssa Laura Giraldi**

**ELABORATO TECNICO PERITALE**

Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni  
Iscritto all'Albo della Provincia di Bergamo al n°1027  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo  
C.F. GVZ GPT 60D26 A794F – P.I. 02078150162

Con studio in Bergamo V.le Papa Giovanni XXIII° n°30  
Telefono: 035/24.08.84  
Fax: 035/23.13.01  
email: [arch.gavazzeni@libero.it](mailto:arch.gavazzeni@libero.it)  
PEC : [giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it](mailto:giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it)

---

Giudice Dott.ssa Laura Irene Giraldi  
Perito: Arch. Giampietro Gavazzeni

### **Premessa:**

La relazione tecnico-estimativa di seguito riportata riguarda una porzione di capannone a destinazione industriale sita in Comune di San Giovanni Bianco in località Pradinarco di proprietà della società

La valutazione fa riferimento e aggiorna, nella stima dei valori, la perizia del 18. Maggio. 2010 redatta su incarico del Commissario Giudiziale Dott. Eugenio Mercurio in quanto l'unità immobiliare di cui trattasi era stata oggetto di compravendita:

atto di compravendita stipulato in data 27 giugno 2008 Rep. 84060 a firma del Notaio Gianfranco Ghisalberti notaio in Zogno contro la società [REDACTED], (successivamente fallita con sentenza del Tribunale di Bergamo in data 05.11.2009, Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri e Curatore Rag. Massimo Seminati) a favore della [REDACTED]

La richiesta di perizia nasceva dal fatto che la [REDACTED] aveva ommesso di indicare, nell'atto di cui sopra, l'ipoteca di secondo grado (concessa a favore del [REDACTED] a garanzia di un mutuo di € 4.000.000,00 in linea capitale erogato a favore della [REDACTED] s.p.a.), la [REDACTED] in qualità di acquirente, ha citato la [REDACTED]

a. al fine di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 c.c..

Il Commissario Giudiziale ha richiesto al sottoscritto di valutare, oltre a tutti i beni immobili di proprietà della [REDACTED], anche l'immobile sopracitato al fine di poter quantificare il potenziale danno in caso di accoglimento dell'atto di citazione.

Per una migliore consultazione dell'elaborato peritale di seguito vengono ripresi tutti i dati della precedente perizia con l'aggiornamento del più probabile valore di mercato dei beni, stimato ad oggi :

### **1. 0. Identificazione dei beni immobili oggetto di perizia**

Unità immobiliare a destinazione industriale facente parte di complesso industriale di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località Pradinarco

Composto da:

- Piano interrato locali tecnici

- Piano terra ex reparto fonderia/officina, cabina elettrica, ufficio, spogliatoio, due servizi igienici ed area di pertinenza.

- Piano primo uffici, locale deposito

Identificata all' **Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo –Territorio**  
Servizi Catastali  
**Catasto Fabbricati**  
Comune di San Giovanni Bianco (Codice C2KJ)

**Foglio 4 Particella n° 269 sub. 703 Cat. D/7 Rendita Catastale € 16.072,00**  
Intestazione: . Proprietà 1/1

**Coerenze partendo da est in senso orario:**

ragione alla particella 235

proprietà

proprietà

ragione alle particelle 233 e 238

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'immobile si sviluppa con le seguenti superfici:

superficie coperta	(piano terra)	mq. 2.270,00
superficie di pertinenza	(piazzale)	<b>mq. 1.558,00</b>
superficie piano interrato	mq. 141,00 x 0.40 =	mq. 56,40
superficie piano primo		<u>mq. 56,00</u>
<b>TOTALE</b>		<b><u>mq. 2.382,40</u></b>

**2.0. Descrizione sommaria:**

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona periferica e destinazione prevalente industriale/silvo forestale
Collegamenti::	Le unità immobiliari distano dal Capoluogo circa 32 km, il centro del paese, San Giovanni Bianco, dista circa 4 km. L'autostrada A4 (Torino-Venezia) casello di Dalmine, dista circa 35 Km.
Accessi::	L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla viabilità esistente tramite accesso carrabile e pedonale.
Attrezzature e servizi:	La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive e dei primari servizi di urbanizzazione.

**3.0. Stato di possesso :**

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è inutilizzata e completamente libera;

vi sono depositati alcuni materiali di scarto inerenti le lavorazioni legate al reparto fonderia e officina della ditta " (attualmente in fallimento)

#### **4.0. Vincoli ed oneri giuridici**

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

###### **4.1.1. Trascrizioni e pattuizioni particolari**

**Nota di Trascrizione Convenzione in data 14/2/1995 n.ri 4660/3497**

**A favore : " [REDACTED] "**

**Contro:**

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Atto in data 22/12/1994 n.1592 di rep. Mun. Segretario Comunale di San Giovanni Bianco, dr.Francesco Lograno, (reg. a Zogno il 9/1/1995 al n.13 serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 14/2/1995 n.ri 4660/3497).

**Servitù** contenuta nell'atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 8/11/1983 n.ri 25209/20969, con il quale il sig. [REDACTED] ha venduto al

n°12 Valle Brembana e i Comuni di San Giovanni Bianco e Camerata Cornello per lo sviluppo industriale di Pradinarco" da cui: Clausole speciali – L'area residuata di proprietà del venditore nonché le sue future costruzioni avranno diritto di transito pedonale e carrabile e con qualsiasi automezzo, sulle strade che verranno realizzate su terreno alienato in attuazione delle previsioni del P.L. approvato per la zona, nonché sul ponte che verrà realizzato sul fiume Brembo, a cura e spese del Consorzio acquirente. Le spese di costruzioni delle strade e del manufatto suddetto faranno carico esclusivo al Consorzio e suoi aventi causa mentre alla proprietà residuata al venditore e avente natura di fondo dominante, comporterà esclusivamente la partecipazione alle spese per la manutenzione.

Si richiama atto di prov. trascritto a Bergamo con nota in data 28/5/1996 n.ri 16664/12359, per **servitù** in esso contenuta, in particolare: "Convengono le parti, quale pattuizione inerente e conseguente la (...) compravendita, che il sedime in mappa ai numeri 199,243, 245, 238, 239, 233 e 236, ricompreso nella stessa, così come latitante in direzione nord ovest, sedime in mappa ai numeri 198, 192, 195, 189, 184 e 188, che rimane in proprietà del venditore ( [REDACTED] ), dovrà essere adibito a strada di disimpegno dei fabbricati sorgenti all'interno della Lottizzazione Pradinarco, della larghezza media di metri sei (da distribuirsi in pari misure sui due sedime sopra descritti) e che

verrà realizzata a spese dei proprietari delle aree, nonché delle costruzioni che vi si affacciano, per quota quindi, di metà a carico di [REDACTED] e di metà, congiuntamente, delle due Società acquirenti. L'intera area da adibirsi a strada, pertanto, rimane asservita a reciproca servitù di passo, pedonale e carrale, nonché di posa e mantenimento di impianti tecnologici, in favore delle proprietà di tutte le Parti del presente contratto, ed altresì in favore della residua proprietà [REDACTED] posta al di fuori, in direzione nord est, del Comparto Lottizzatorio. In riguardo a tale ultima proprietà, e dato il dislivello che la contraddistingue, rispetto al piano di campagna della Lottizzazione, le Parti convengono che il Sig. [REDACTED] potrà, nel prolungare la detta strada, a tutte sue cura e spese, all'interno della predetta proprietà iniziare a realizzare la rampa di piano inclinato, idonea a vincere tale dislivello, già sul sedime gravato di servitù e sopra descritto, purchè tale opera venga posizionata in modo tale da fermarsi a monte della proiezione ortogonale dei portali di ingresso dei capannoni che le società acquirenti, ed in particolare la società "[REDACTED]", avranno e realizzeranno sul fronte della realizzando strada. Rimane inoltre convenuto che dal margine della stessa i sorgenti capannoni dovranno distare almeno metri lineari cinque".

**Si richiamano gli atti di provenienza** trascritti a Bergamo con note in data 7/8/1995 n.ri 25442/18658, e 25443/18659, per **servitù e pattuizioni**, quali:

"per un periodo di dieci anni dall'acquisto, il trasferimento a terzi, sia per vendita sia per affitto dell'azienda, oppure degli immobili stessi, è subordinato al consenso preventivo del Consorzio o degli Enti Pubblici costituenti il Consorzio se questo dovesse per legge essere sciolto. Le aree adibite a standards, ricomprese nel Piano di Lottizzazione, (...) descritte al punto c), dell'ammontare complessivo di circa mq 6496, di cui mq 1151 da destinare a strade, mq 1008 a parcheggi e mq. 3027 a verde attrezzato, vengono trasferite per quota a tutti gli assegnatari delle aree ricomprese nel polo industriale di Pradinarco, con vincolo di indivisibilità e di inalienabilità disgiunta dai realizzandi capannoni, trattandosi di aree di dotazione di uso dell'intera lottizzazione. I costi di gestione e di manutenzione, delle opere di urbanizzazione, che il Consorzio vi realizzerà, sia ordinaria sia straordinaria, saranno ripartiti tra i proprietari dei capannoni, in base alla superficie coperta di proprietà. Con lo stesso criteri saranno ripartiti i costi di gestione e di manutenzione, solo ordinaria, compresi il pagamento del canone annuale per l'attraversamento del Fiume Brembo e per l'accesso stradale, del ponte che collega la località Pradinarco con la strada statale. Per contro, la manutenzione straordinaria è del Consorzio, che vi concede diritto di passo. Le controversie nascenti dall'interpretazione o dall'esecuzione della presente convenzione sono rimesse alle decisioni di un Collegio arbitrale formato da tre componenti di cui: uno nominato dal Consorzio o dagli Enti

componenti il Consorzio se questo venisse sciolto per legge, uno nominato dall'acquirente, uno designato dal Tribunale di Bergamo su ricorso della parte più diligente. Si dichiara cognita la parte acquirente del diritto di passo pedonale e carrale gravante sulle aree oggetto del presente contratto in favore delle proprietà del Sig. [REDACTED], così come costituito e regolamentato nell'atto Notaio Ghisalberti in data 13/10/1983 n°13124 di repertorio, trascritto a Bergamo il 8/11/1983 ai n.ri 25209/20969, il cui contenuto parte acquirente dichiara di conoscere".

**Servitù** trascritta a Bergamo con nota in data 8/2/1972 n.ri 2858/2369, a favore della società " [REDACTED] (contro gli originari proprietari signori [REDACTED] ed [REDACTED] ) Costituzione di servitù di elettrodotto in data 6/8/71 n°1830 di rep. Notaio dott. Gianfranco Ghisalberti di San Giovanni Bianco ed in data 30/11/1971 n.ri 41325/5876 di rep. Notaio dott. Fausto Begnis di Elusone (registrato a Elusone il 20/12/1971 al n° 4640 Mod.2)

**Atto di Servitù prediale , costituzione di servitù industriale in data 29/12/1997 – 31/10/1997 n.10763-11154/4838 di rep. Notaio dr. Rodolfo Foglieni (trascritto a Bergamo con note in data 16 gennaio 1998 n.ri 1591-1592-1593/1285-1286-1287).**

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

### **4.2.1. Iscrizioni**

**Nota di Iscrizione Volontaria del 27/12/2006 n.ri 83734/20382.**

**A favore:** " [REDACTED] io.

**Contro:** " [REDACTED]

Contratto di mutuo in data 18/12/2006 n.ri 81221/33697 di rep. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, portante concessione di mutuo di € 1.900.000,00.= da restituire in n.10 anni per la somma complessiva di € 3.325.000,00=. A margine nessuna annotazione,

**Nota di Iscrizione Volontaria del 9/1/2008 n.ri 2013/379**

**A favore:** " [REDACTED]

**Contro:** " [REDACTED]

Contratto di mutuo in data 28/12/2007 n.ri 83211/34961 di rep. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, portante concessione di mutuo di € 4.000.000,00.= da restituire in n.9 anni per la somma complessiva di € 7.000.000,00=.

### **4.2.2. Pignoramenti**

**Nota di Trascrizione atto giudiziario in data 13.02.2013 n.ri 5973/4136 A favore:** " [REDACTED] ", con

sede in Milano

**Contro:** " [REDACTED] ", con sede in Brembilla.

Domanda Giudiziale in data 18/01/2013 n.326/2013 di rep. Ufficiale Giudiziario

atto di pignoramento immobiliare notificato in data in data 18.01.2013 a Ministero dell'Ufficiale Giudiziario addetto al tribunale di Bergamo

A margine nessuna annotazione

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione (individuata al NCEU del Comune di San Giovanni Bianco al foglio 4 mapp. 269 sub. 701) attualmente risulta di proprietà della ditta " [REDACTED] "

[REDACTED] " che ha acquistato dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] sui beni sono oggetto di Concordato Preventivo n°12/2008.

Poiché la società " [REDACTED] " con Atto di citazione del 24/11/2008 n.ri 73004/42118, ha richiesto la risoluzione del contratto di acquisto con cui la stessa ha acquistato i beni suddetti dalla società " [REDACTED] ", quest'ultima potrebbe tornare

in possesso di tale unità immobiliare che pertanto rientrerebbe tra i cespiti passibili di pignoramento.

#### **4.2.2. Altre Trascrizioni**

**Nota di Trascrizione di Citazione in data 24/11/2008 n.ri 73004/42118. A favore:** " [REDACTED] ", con sede

in Brembilla.

**Contro:** " [REDACTED] ", con sede in Brembilla.

Domanda Giudiziale in data 15 ottobre 2008 n.22902/2008 di rep. Tribunale di Bergamo, con il quale la società " [REDACTED] "

[REDACTED] ha richiesto la risoluzione del contratto di acquisto

in data 27 giugno 2008 al n.ro 84.060/35.482 di rep. Notaio Dr. Ghisalberti Gian Franco di Zogno, ( trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 16 luglio 2008 ai n.ri 45.713/26.454), dalla Società " [REDACTED] "

**con sede in Brembilla.**

A margine nessuna annotazione.

**Nota di Trascrizione in data 16/07/2008 n.ri 45713/26454. A favore:** " [REDACTED] ", con sede in

**Contro:** [REDACTED]

Compravendita Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 27/06/2008 n.84060/35482 di rep Notaio Ghisalberto Gian Franco di Zogno

A margine nessuna annotazione.

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

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

Le opere risultano sostanzialmente conformi ai permessi edilizi rilasciati fatta eccezione per :

- Locale tecnico ed intercapedine ubicati al piano interrato
- Deposito ed ufficio al piano primo

Per dette opere realizzate in assenza di regolare nulla osta si dovrà richiedere una Concessione Edilizia in Sanatoria a carattere oneroso che ne regolarizzi lo stato di fatto

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

Lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento delle schede catastali allo stato di fatto, si evidenzia, inoltre che vi è un' incongruenza relativa al locale destinato a cabina ENEL questa non risulta, catastalmente, su alcuna scheda presente in banca dati, inoltre non è stato reperito alcun documento per determinarne lo stato di diritto.

### **5.0 Altre informazione per l'acquirente**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non rilevabili**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia **non rilevabili**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia **non rilevabili**

### **Regolamento condominiale:**

*Dalla documentazione reperita non risulta esservi un regolamento condominiale per i beni in esame.*

### **6. Attuali e precedenti proprietari**

#### **Premessa:**

i beni oggetto della presente relazione di stima sono individuati al NCEU del Comune di San Giovanni Bianco, come segue:

**foglio 4 – particella: 269 sub.703 (ex 701)** Località Pradinarco snc Piano Int./T/1° cat. D/7 Rendita € 16.072,00

Che la stessa è derivata dalla variazione per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni del 29.04.2015 protocollo BG00996252

**Il tutto è stato edificato su parte dell' area individuata alla particella 269 di are 137.25 e precisamente sulla porzione alla particella 269 ente urbano di are 39.12, (denuncia di cambiamento presentata in data 18/6/1999 n.33223 di prot.), derivata dall'accorpamento delle particelle:**

- 138** di are 00.45, derivata dal frazionamento della particella 23 di are 14.10.  
**139** di are 01.15, derivata dal frazionamento della particella 23 di are 14.10.  
**142** di are 00.25, derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**156** di are 00.02, già di are 00.10 a sua volta di are 00.40, derivata dal frazionamento della particella 27 di are 85.10.  
**160** di are 01.20, derivata dal frazionamento della particella 141 di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**161** di are 00.45, derivata dal frazionamento della particella 141 di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**162** di are 00.30, derivata dal frazionamento della particella 156 di are 00.40, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 27 di are 85.10.  
**163** di are 00.18, già di are 01.80, derivata dal frazionamento della particella 23 di are 12.50, già di are 14.10.  
**177** di are 01.62, derivata dal frazionamento della particella 163 di are 01.80, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 23 di are 12.50, già di are 14.10.  
**179** di are 00.10, derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.60, già di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**180** di are 00.10, derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.60, già di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**181** di are 00.30, derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.60, già di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**182** di are 00.08, derivata dal frazionamento della particella 156 di are 00.10, già di are 00.40, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 27 di are 85.10.  
**205** di are 00.58, derivata dal frazionamento della particella 25 di are 74.50, già di are 80.90, a sua volta di are 91.70, già di are 326.90.  
**228** di are 01.47, derivata dal frazionamento della particella 159 di are 01.80, già di are 03.00, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 141 di are 176.25, derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**234** di are 02.70, derivata dal frazionamento della particella 185 di are 03.52, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 23 di are 10.70, già di are 12.50, a sua volta di are 14.10.  
**237** di are 08.56, derivata dal frazionamento della particella 186 di are 139.17, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.10, già di are 171.60, già di are 176.25, derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.  
**250** di are 00.82, derivata dal frazionamento della particella 230 di are 00.89, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 176 di are 01.20, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 159 di are 03.00, a sua volta

derivata dal frazionamento della particella 141 di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.

**252** di are 00.10, a sua volta derivata dal frazionamento della 240 di are 00.20, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 190 di are 01.26, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.10, già di are 171.60, già di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.

**255** di are 00.57, a sua volta derivato dal frazionamento della particella 242 di are 00.61, a sua vota derivata dal frazionamento della particella 190 di are 01.26, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 141 di are 171.10, già di are 171.60, a sua volta di are 176.25, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.

**257** di are 06.35, derivata dal frazionamento della particella 150 di are 10.55, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.

**259** di are 01.35, derivata dal frazionamento della particella 157 di are 01.40, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 27 di are 85.10.

**261** di are 04.42, derivata dal frazionamento della particella 208 di are 31.11, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 74.50, già di are 80.90, di are 91.70, a sua volta di are 326.90.

**263** di are 00.98, derivata dal frazionamento della particella 213 di are 03.85, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 27 di are 61.80, già di are 81.30, di are 83.30, a sua volta di are 85.10.

**265** di are 04.00, derivato dal frazionamento della particella 220 di are 04.80, derivata dal frazionamento della particella 149 di are 09.85, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 25 di are 326.90.

**267** di are 01.02, derivata dal frazionamento della particella 231 di are 18.17, a sua volta derivata dal frazionamento della particella 178 di are 19.50, a sua volta derivato dal frazionamento della particella 27 di are 81.30, già di are 83.30, a sua volta di are 85.10.

**NB: Si evidenzia che negli atti di fusione non sono state indicate tutte le particelle oggetto del Tipo Mappale, anche se effettivamente di proprietà delle società incorporate.**

#### **6.1. .Attuali proprietari:**

**Società “** [REDACTED] **la**  
piena proprietà dell'intero, per acquisto con atto di vendita immobiliare in  
data 27 giugno 2008 al n.ro 84.060/35.482 di rep. Notaio Dr. Ghisalberti  
Gian Franco di Zogno, ( trascritto a Bergamo in termine utile per la  
registrazione con nota in data 16 luglio 2008 ai n.ri 45.713/26.454),  
**dalla Società “** [REDACTED] **con sede in**

*Il tutto secondo quanto emerso mediante consultazione dei repertori  
dell'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bergamo, (ora Agenzia del  
Territorio - Dipartimento di Bergamo – Servizio Pubblicità immobiliare),*

fino alle date del 17 maggio 1988 per le trascrizioni, dell'1 maggio 1990 per le iscrizioni, del 27 febbraio 1998 per i pignoramenti e dell'Archivio informatico della società stessa per il periodo successivo a tali date e fino al 13 maggio 2009.

## 6.2. Precedenti proprietari:

Alla società " [REDACTED] ", con [REDACTED] già " [REDACTED] ", la piena proprietà dell'intero, per acquisto con atto di cessione nell'esercizio di opzione da contratto di locazione finanziaria immobiliare in data 18 dicembre 2006 al n.ro 81.220/33696 di rep. Notaio Dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, (registrato a Zogno il 22 dicembre 2006 al n.ro 982 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 27 dicembre 2006 ai n.ri [REDACTED] 732/50.431), dalla società " [REDACTED] ", con sede [REDACTED]

Alla società " [REDACTED] ", [REDACTED], per atto di fusione in data 29/6/2006 n.19988/8399 di rep. Notaio dr. Armando Santus di Bergamo, (reg. a Bergamo 2 in data 10/7/2006 e trascritto a Bergamo con nota in data 3/8/2006 n.ri 51876/30615 e successivo atto integrativo in data 18/7/2006 n. 20176 di rep. Notaio dr. Armando Santus di Bergamo, (trascritto a Bergamo con nota in data 11/8/2006 n.ri 54374/32151), tra le società " [REDACTED] ", con sede in Ancona e la società " [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Alla società " [REDACTED] con [REDACTED] (già " [REDACTED] ", [REDACTED]), la piena proprietà del terreno sul quale è stato realizzato il complesso industriale oggetto della presente, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria per acquisto con atto di compravendita in data 31 ottobre 1997 al n.ro 10.762/4.617 di rep. Notaio Dr. Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 12 novembre 1997 ai n.ri 37.143/28.922) dalla Società " [REDACTED]

Integrato con atto di identificazione catastale in data 26 aprile 1999 al n.ro 13.689/6030 di rep. Notaio Dr. Rodolfo Foglieni di Bergamo, (registrato a Bergamo l' 11 maggio 1999 al n.ro 5728 serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 6 maggio 1999 ai n.ri 17.553/13.083);

Alla Società " [REDACTED] ", con [REDACTED] la piena proprietà dell'intero, in virtù dei seguenti titoli:



**Restanti particelle**, per acquisto con atto in data 13/10/1983 n.13124 di rep. Notaio dr. G.F.Ghisalberti di Zogno, (reg. a Zogno il 2/11/1983 al n.938 serie 2V e trascritto a Bergamo l'8/11/1983 n.ri 25209/20969), **dal signor** , **nato a** il .

Ricostruzione storica Particelle 156(27) -163(23)- 234(185 e 23) - 237(186-141-25)-250(230-176-159-141-25) -252(240-190-141-25)-255(242-190-141-25) -263(213-27).

la quota pari ad ½ dell'intero, per acquisto con atto di Compravendita in data 8 maggio 1996 al n.ro 7.946/3311 di rep. Notaio Dr. R.Foglieni di Piazza Brembana, ( Registrato a Zogno il 24 maggio 1996 al n.ro 520 Serie 1 V e trascritto a Bergamo con nota in data 28 maggio 1996 ai n.ro 16.664/12.359), **dal signor** , **nato a** il **e dall'Impresa** , **con sede in**

Per la quota pari ad ½ dell'intero per atto di permuta in data 31 ottobre 1997 al n.ro 10.761/4616 di rep. Notaio Dr. Foglieni di Piazza Brembana, ( trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 12 novembre 1997 ai n.ri 37.142/28.921), **dalla Società “** **con sede in Bergamo.**

A margine della nota nessuna annotazione.

**Alle società “** [REDACTED] **e “** , **con sede in** , **la quota pari ad ½ dell'intero ciascuna di tutte le particelle**, per atto di compravendita in data 8/5/1996 n.7946/3311 di rep. Notaio dr. R.Foglieni di Piazza Brembana, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 28/5/1996 n.ri 16664/12359), **dal signor** , **nato a** il **e dall'Impresa**

**Al signor** , **nato a** il , **l'originaria consistenza corrispondente alle particelle originarie 27-23-25**, per acquisto con atto di vendita immobiliare in data 15/12/1972 n.3413/ 1934 di racc. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data 10/1/1973 n.ri 1313/1209), **dai signori** , **nato a** il , **nato a** il , **detta** , **nata a** il , **nata a** il , **nata a** il , **nata a** il .

*Quanto sopra secondo quanto emerso dalla consultazione dei repertori dell'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bergamo, (ora Agenzia del Territorio - Dipartimento di Bergamo – Servizio Pubblicità immobiliare), fino alle date del 17 maggio 1988 per le trascrizioni, dell'1 maggio 1990 per le iscrizioni, del 27 febbraio 1998 per i pignoramenti e dell'Archivio informatico della società stessa per il periodo successivo a tali date e fino al 13 maggio 2009.*

## **7.0. Pratiche edilizie**

In data 05 maggio 2009 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Giovanni Bianco per prendere visione della documentazione riguardante i cespiti in oggetto, in particolare:

**Concessione Edilizia con contributo n° 1831 R.C. e n° 3524 Prot. Gen.** rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 28 maggio 1997

**Concessione Edilizia gratuita in variante n°546 Prot. E n°1831/1 R.C.** rilasciata dal Comune di San Giovanni Bianco in data 12 gennaio 1999

***NB:** dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Bianco è emerso che per l'unità immobiliare qui presa in esame non è stato rilasciato alcun Certificato di agibilità. Risulta però essere stato rilasciato il Parere Favorevole da parte del Comando Provinciale VV.F di Bergamo in data 25 settembre 1998 Prot.n°1388 Prat. N°71435.*

*Inoltre come sopra evidenziato si sono riscontrate delle opere realizzate senza regolare autorizzazione di fatto abusive per regolarizzare dette opere si dovrà procedere alla richiesta presso il Comune di S. Giovanni Bianco di una Concessione Edilizia in Sanatoria Onerosa*

### **Destinazione urbanistica:**

#### **AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO – D1**

Comprendono aree edificate destinate ad attività produttive, soggette al contenimento dello stato di fatto. Gli interventi edilizi ammessi, che comprendono anche l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione, potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente e sempre nei limiti degli indici indicati nel presente articolo. Saranno ammessi anche gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. fino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici di zona.

In caso di intervento che, non configurandosi come ristrutturazione edilizia, contempra la demolizione completa dei

fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, che, se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, rende obbligatoria l'approvazione di un piano attuativo convenzionato esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

Ogni intervento edilizio dalla manutenzione straordinaria in poi, dovrà essere eseguito contestualmente alla messa a dimora di adeguate essenze arboree ed arbustive a mitigazione degli impatti ambientali indotti verso gli ambiti residenziali limitrofi previa approvazione del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Sono funzioni complementari della destinazione produttiva le seguenti attività:

- *produzione e trasformazione dei beni;*
- *depositi coperti e scoperti compresi i connessi impianti,*
- *laboratori di sperimentazione scientifica, tecnologica e di prova dei materiali,*
- *uffici amministrativi, di progettazione, direzionali e simili,*
- *infermeria aziendale, nursery/nido aziendale,*
- *mense aziendali, spogliatoi, bar, locali di soggiorno per i momenti di pausa dell'attività del personale, aree attrezzate per lo sport e il tempo libero*
- *aule per la formazione e per l'aggiornamento professionale del personale,*
- *foresterie fino a 300,00 mc.;*
- *esposizioni dei prodotti fino a 500,00 mq di s.l.p.;*
- *spacci aziendali fino a 250,00 mq di s.l.p.;*
- *cabine elettriche di trasformazione e impianti tecnologici (non comportanti rischi) funzionali all'attività produttiva.*

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- *destinazione residenziale, fatte salve le abitazioni per i proprietari degli immobili, per il titolare dell'Azienda e/o il custode regolarmente assunto. La s.l.p. di detti alloggi non potrà in ogni caso essere superiore al 20% della s.l.p. dell'intero complesso con un massimo di 300 mq. di s.l.p. per azienda;*
- *esercizi commerciali di vicinato (sono ammesse esclusivamente attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita);*
- *esercizi commerciali con grandi superfici di vendita;*
- *attività professionali;*
- *attività turistico – ricettive;*

- *servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;*
- *attività agricole e di allevamento degli animali;*
- *industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01.*

Le sopra consentite funzioni potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale. Ai fini dell'edificabilità non sono computabili le strutture destinate ad accogliere gli impianti necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti a servizio delle attività, nonché le tettoie aperte destinate al ricovero degli automezzi dei dipendenti.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed eventuale destinazione d'uso né produttiva, né ammessa, né compatibile con quelle delle zone "D", sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatte salve le ristrutturazioni finalizzate alla coerenza delle destinazioni d'uso alle previsioni di P.G.T.: E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con tutte le modalità previste dalla legislazione vigente ad eccezione dei casi di trasformazione della produzione e/o di mantenimento di altezze/\*volumetrie esistenti superiori ai limiti consentiti dal Piano delle regole per i quali si dovrà procedere a specifico convenzionamento.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- *Rapporto di copertura : (SC/SF) 60%*
- *Altezza massima: 12,00 mt*
- *Distanza dai confini: 5,00 MT*
- *Distanza fra edifici: 100,00 mt o pari all'altezza dell'edificio piu' alto se maggiore di 10,00 mt.*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria: if=4,00 mc/mq.*

Si precisa che il mapp. 269/702 del foglio 4, rientra in parte in classe di fattibilità 4 del Piano Geologico ed in fascia C del PAL (Piano di assetto Idrogeologico) dove sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 31 lettere a) b) c) della Legge 457/78, pertanto il citato immobile è soggetto ai corrispondenti vincoli normativi che, più restrittivi, sono prevalenti sugli altri strumenti urbanistici comunali vigenti in quanto parte integrante degli stessi. Si ricorda che l'art.61 della LR 12/2005 e s.m.i. recita che le disposizioni degli artt. 59 e 60 della Legge stessa (LR 12/2005) sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del PGT (strumento urbanistico locale) e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

Unità immobiliare a destinazione industriale facente parte di complesso industriale di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località Pradinarco  
Composto da:

Piano interrato:  
locale tecnico mq. 62,00  
intercapedine mq. 79,00

Piano terra:  
officina mq. 2.214,00  
cabina elettrica mq. 20,00  
ufficio mq. 9,00  
spogliatoio mq. 18,00  
due servizi igienici mq. 9,00  
area di pertinenza mq. 1.558,00

Piano primo:  
deposito mq. 20,00  
uffici mq. 36,00

Identificato al Catasto Fabbricati:

**Foglio 4 mapp. 269 sub. 703 Cat. D/7 Rendita Catastale € 16.072,00**

Intestazione: Proprietà 1/1

**Coerenze partendo da est in senso orario:**

ragione alla particella 235

proprietà

proprietà

ragione alle particelle 233 e 238

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'immobile si sviluppa per una superficie coperta pari a circa mq 2.270,00.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura prefabbricata
<i>Solai:</i>	prefabbricati
<i>Copertura:</i>	tegoloni prefabbricati coibentati provvisti di lucernari
<i>Scale:</i>	scale in ferro a rampe parallele, condizioni normali
<u>Componenti edilizie e costruttive</u>	
<i>Infissi esterni:</i>	Serramenti in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato/porte zona uffici in cristallo
<i>Pavimentazione interna:</i>	per la zona a destinazione industriale pavimenti al quarzo; per la zona uffici e servizi pavimentazione in ceramica

Impianti:

Riscaldamento	Presente, è stato rilasciato parere VVF (vedere allegati)
Idrosanitario	Presente, non è stato fornito il certificato ex L. 46/90
Rete distribuzione aria compressa	Presente, non fornito il certificato ex L. 46/90
Elettrico	Presente, non è stato fornito il certificato ex L. 46/90

## 8.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

Il valore dei beni oggetto di procedura è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, la possibilità di frazionamento delle stesse, e ribadendo le valutazioni e considerazioni, riportate nella perizia fornita dalla proprietà.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico del Comune di S. Giovanni Bianco (Bg), agenzie immobiliari della zona.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore €/mq	Valore diritto e quota €
	Capannone	mq. 2.382,40	450,00	1.072.080,00
	Area di pertinenza	mq. 1.558,00	40,00	62.320,00
	<b>SOMMANO</b>			<b>1.134.400,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzione della stima

Costi relativi alla sanatoria per i locali realizzati al piano interrato (locale tecnico ed intercapedine) primo (ufficio e deposito) compreso oneri Comunali e pratica per ottenimento Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il Comune di San Giovanni Bianco per Impianti per l'Industria ed Artigianato, relativamente alla ristrutturazione chiede i seguenti oneri:

Primaria	€/mq. 6,87
Secondaria	€/mq. 8,56
Smaltimento rifiuti	€/mq. 1,55
<b>Totale</b>	<b>€/mq. 16,98</b>

In misura del doppio perché opere già eseguite da cui

$$\text{€/mq. } 16,98 \times 2 = \text{€/mq. } 33,96$$

Le superfici interessate sono le seguenti:  
piano interrato (locale tecnico ed intercapedine)  
mq. 141,00 essendo superfici accessorie se ne  
considera il 60% da cui :

mq. 141,00 x 60% =	mq. 84,60
piano primo ufficio	mq. 36,00
deposito (sup. access.) mq. 20,00 x 60% =	mq. 12,00
<b>Totale superficie da sanare</b>	<b>mq. 132,60</b>

Totale oneri mq. 132,60 x €/mq. 33,96 = € 4.503,10  
A cui si dovranno aggiungere:

Diritti di segreteria	circa	€ 150,00
<u>Spese tecniche</u>		<u>€ 1.500,00</u>

**TOTALE IN ARROTONDAMENTO** € 6.150,00

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri  
tributari su base catastale e reale e per assenza di  
garanzia per l'immediatezza della vendita giudiziaria € 283.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico  
dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni  
a carico dell'acquirente **Nessuno**

### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato)**

Valore dei beni corrispondenti alla piena Proprietà  
per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a  
destinazione industriale facente parte di  
complesso industriale di maggiori dimensioni sito  
in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località  
Pradinarco identificata al NCEU del predetto  
Comune al Foglio 4 mapp. 269 sub. 703 Cat. D/7  
Rendita Catastale € 16.072,00 € **844.000,00**

N.B. COME PIU' VOLTE MENZIONATO, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO  
DELLA PRESENTE FANNO PARTE INTEGRANTE DI UN UNICO COMPARTO  
COMPOSTO DA PIU' UNITA', ALL'INTERO DEL QUALE VI SI SVOLGEVA IL

CICLO PRODUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI CERCHI IN LEGA DELLA DITTA , (OGGI IN FALLIMENTO) , NELLO SPECIFICO IL CAPANNONE OSPITAVA LA FONDERIA E L'OFFICINA MECCANICA, CON IL FALLIMENTO E LA CONSEGUENTE ASTA DEI BENI MOBILI IL REPARTO E' STATO SVUOTATO DI TUTTE LE ATTREZZATURE E DEI MACCHINARI.

SI PRECISA CHE, ATTUALMENTE NON VI E' ALCUNA SEPARAZIONE MATERIALE SIA INTERNA CHE ESTERNA CHE DIVIDA LE UNITA' IN OGGETTO DAL RESTO DEL COMPARTO ( VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA); PER QUANTO ATTIENE GLI IMPIANTI QUESTI SONO DI FATTO UNICI PER TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE.

PER RENDERE VENDIBILE LA PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

SI DOVREBBE, DI FATTO, PROCEDERE IN PRIMO LUOGO ALLA SEPARAZIONE FISICA DALLE UNITA' IMMOILIARI IN CAPO AL

, CON LA REALIZZAZIONE DI RECINZIONI ESTERNE E LA CHIUSURA DI TUTTI I PASSAGGI INTERNI CHE METTONO IN COMUNICAZIONE LE DUE PROPRIETA';

INOLTRE SI DOVREBE PROCEDERE A RENDERE, LE DUE PROPRIETA' INDIPENDENTI SOTTO IL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO E DELLE UTENZE, ANDANDO DI FATTO A RIMUOVERE E/O SCOLLEGARE TUTTI I VARI IMPIANTI PRESENTI (ELETTRICO, IDRAULICO, DISTRIBUZIONE GAS E RISCALDAMENTO), QUESTO COMPORTA L'APPALTARE I LAVORI A DITTE SPECIALIZZATE E A DOVER AFFRONTARE DEI COSTI QUANTIFICABILI SOLO CON LA REDAZIONE DI UN COMPUTO METRICO, COSTI CHE COMUNQUE DOVREBBERO ESSERE SOSTENUTI IN QUOTAPARTE DA ENTRAMBE LE PROPRIETA'.

A FRONTE DELLE QUESTIONI SOPRA EVIDENZIATE POTREBBE VALUTARSI L'IPOTESI DI VENDITA CONGIUNTA DEI BENI QUI PIGNORATI E DI QUELLI INTESTATI AL

SOLUZIONE CHE RISOLVEREBE LE VARIE PROBLEMATICHE ALLA RADICE.

IL PREZZO A BASE D'ASTA SOPRACITATO DIVERREBBE LA QUOTAPARTE BASE, DELLA , NELLA VENDITA

TOTALE DEI BENI A CAPO DELLE DUE SOCIETA'.

PRECISO CHE IN DATA 18.05.2010 HO PROVVEDUTO ALTRESI A PERIZIARE I BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA DELLA SOCIETA'

E CHE A TUTT'OGGI RISULTANO INVENDUTI.

**ALLEGATI:**

- \* Ubicazione
- \* Rilievo fotografico
- \* Documentazione catastale
- \* Permessi Edilizi
- \* Parere VVF
- \* Planimetria generale

Bergamo 08.06.2015

Arch. Giampietro Gavazzeni

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
SEZIONE II CIVILE FALLIMENTARE**

**N° Gen. Rep. 186/09**

**Giudice Delegato: Dr.ssa ELENA GELATO  
Curatore Fallimentare: Rag. Massimo Seminati**

**RELAZIONE DI STIMA  
LOTTO 01 – BENI IMMOBILI**

**Aggiornamento della perizia redatta dallo scrivente presentata presso la  
Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Bergamo in data 18 maggio  
2010.**

**Tecnico incaricato: Arch. Giampietro Gavazzeni  
Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Bergamo al n°1027  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo  
C.F. GVZ GPT 60D26 A794F – P.I. 02078150162**

**Con studio in Bergamo V.le Papa Giovanni XXIII° n°30  
Telefono: 035/24.08.84  
Fax: 035/24.08.84  
email: arch.gavazzeni@libero.it  
PEC : giampietro.gavazzeni@archiworldpec.it**

---

**Giudice Dott.ssa Elena Gelato  
Perito: Arch. Giampietro Gavazzeni**

**Beni in San Giovanni Bianco (Bergamo) Località Pradinarco**

**LOTTO 001**

**Premessa:**

A seguito di incarico da parte del Curatore Fallimentare Rag. Massimo Seminati quale esperto per l'aggiornamento, ad oggi, della mia perizia redatta in data 18 maggio 2010, relativamente alla valutazione dei beni immobiliari di proprietà del \_\_\_\_\_, immobili ubicati in San

Giovanni Bianco (BG) località Pradinarco .

Si precisa che attualmente gli immobili sono completamente vuoti, in quanto si è proceduto alla vendita di tutti i macchinari inizialmente presenti all'interno dei capannoni, compreso gli arredi e le attrezzature degli uffici.

Di seguito si procede all'aggiornamento della perizia sopracitata.

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

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione industriale facente parte di complesso industriale di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località Pradinarco

Composto da:

**Zona produttiva**

Piano interrato: depositi, locale pompe, locale caldaia, intercapedine e magazzino al rustico

Piano terra: laboratori, servizi igienici, con accesso da proprietà attigua ( \_\_\_\_\_ ) ed area di pertinenza esterna, completa di pesa a ponte

**Zona uffici**

Piano interrato: spogliatoi (maschile e femminile), servizi igienici, sala medica

Piano terra: reception, ingresso, ufficio tecnico, ufficio amministrativo, centro elaborazione dati, due salette ricevimento e servizi igienici

Piano primo: disimpegno, due uffici direzionali, ufficio commerciale, sala riunioni, servizi igienici, alloggio custode (utilizzato come magazzino)

Piano secondo: locale centrale termica

Identificato all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali Catasto Fabbricati:

**Foglio 4 particella 269 sub. 702 Cat. D/7 Rendita Catastale € 44.208,00**

Intestazione:

. Proprietà 1/1

**Coerenze:**

a nord: particelle 197-243-205-209 e 269/701

a est: particelle 214

a sud: particelle 47-226-203

---

a ovest: particelle 203-206-207-222-278-275

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'immobile si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 8.862 di cui circa mq 7.947 ad uso produttivo, circa mq 915 ad uso uffici/alloggio custode a completamento dei quali vi sono circa mq 1.200 di area scoperta di pertinenza (il tutto pari a una superficie lorda commerciale di circa mq 7.148 ad uso produttivo, circa mq 766 ad uso uffici e servizi e circa mq 120 di area di pertinenza)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona periferica a destinazione prevalente industriale/selvo forestale
Collegamenti::	Le unità immobiliari distano dal Capoluogo circa 32 km, il centro del paese, San Giovanni Bianco, dista circa 4 km. L'autostrada A4 (Torino-Venezia) casello di Dalmine, dista circa 35 Km.
Accessi::	L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla viabilità esistente tramite accessi carrai e pedonale.
Attrezzature e servizi:	La zona risulta dotata delle principali attrezzature collettive e dei primari servizi di urbanizzazione.

## 3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono libere da persone e cose e di proprietà del "\_\_\_\_\_".

## 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	<b>Nessuna</b>
4.1.2. Convenz. matrimoniali e provv. d'assegnaz. Casa coniugale:	<b>Nessuna</b>
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:	<b>Nessuno</b>
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	<b>Nessuno accertato</b>

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

#### 4.2.1. Iscrizioni

---

**Nota di Iscrizione Volontaria del 09/01/2008 n.ri 2013/379**

**A favore:**

**Contro:**

Contratto di mutuo in data 28 dicembre 2007, repertorio n°83211/34961 di rep. del Notaio Somma capitale € 4.000.000,00 da restituire in 9 anni per la somma complessiva di € 7.000.000,00. Tale iscrizione grava sull'unità immobiliare oggetto della presente stima, identificata al NCEU con il mapp. 269/702, *nonché sulla residua porzione del capannone identificata con il mappale 269/701 non oggetto di stima*

**4.2.2. Pignoramenti**

**Verbale di pignoramento immobiliare in data 07 novembre 2008 rep. N°74060/42687 del Tribunale di Bergamo**

**A favore**

**Contro :**

Atto di pignoramento immobiliare in data 7/11/2008 n°1739 di rep. Tribunale di Bergamo in forza di sentenza emessa in data 4/2/2008 n°437/08 dal Tribunale di Bergamo, depositata in Cancelleria in data 14/2/08 Tribunale di Bergamo 1° Sezione Civile, sentenza munita di formula esecutiva in data 25/03/2008 e 23/05/2008, notificata in data 6/10/2008 nella quale la società convenuta veniva obbligata al pagamento per l'importo pari a € 480,00 oltre interessi e l'importo pari a € 302.315,85, nonché in solido con la società attrice, la condanna delle spese di giudizio pari a € 16.280,64. ***Si segnala che detto pignoramento colpisce anche altre unità immobiliari.***

**Nota di Trascrizione Decreto di Ammissione Concordato Preventivo del 16/1/2009 n.ri 2747/1637.**

**A favore:** "Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della società "

**Contro :** "

con sede

Con la precisazione che la società " .", è in liquidazione.

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai permessi edilizi rilasciati dal Comune di San Giovanni Bianco fatta eccezione per:

formazione di ufficio ubicato nel capannone a ridosso della zona uffici realizzato con struttura a pareti in alluminio e vetro.

apertura di due passaggi interni che hanno permesso il collegamento tra l'unità oggetto della presente perizia e la confinante unità immobiliare di proprietà della società

(part. 269 sub 701)

**4.3.2. Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate sostanziali difformità catastali.  
Si evidenzia, inoltre che vi è un' incongruenza relativa al locale destinato a cabina ENEL questa non risulta, catastalmente, su alcuna scheda presente in banca dati, inoltre non è stato reperito alcun documento per determinarne lo stato di diritto.

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

*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:* **non rilevabili**

*Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia* **non rilevabili**

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia* **non rilevabili**

**Regolamento condominiale:**

*Dalla documentazione reperita non risulta esserci regolamento condominiale per i beni in esame.*

**Servitù, convenzioni**

**Nota di Trascrizione Convenzione in data 14/2/1995 n.ri 4660/3497**

**A favore :** "Comune di San Giovanni Bianco"

**Contro:** \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_

Atto in data 22/12/1994 n.1592 di rep. Mun. Segretario Comunale di San Giovanni Bianco, Dr. .Francesco Lograno, (reg. a Zogno il 9/1/1995 al n.13 serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 14/2/1995 n.ri 4660/3497).

**Atto di Servitù prediale**, costituzione di servitù industriale in data 29/12/1997 – 31/10/1997 n.10763-11154/4838 di rep. Notaio dr. Rodolfo Foglieni (trascritto a Bergamo con note in data 16 gennaio 1998 n.ri 1591-1592-1593/1285-1286-1287).

Costituzione di servitù industriale per impianto ed esercizio di apparecchiature per la trasformazione di energia elettrica in locale ad uso cabina elettrica tra le società " \_\_\_\_\_ la società " \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ comproprietaria delle particelle individuate a CT al fg 4 mapp.li 248-249-254-256 sui quali sorge un locale destinato a cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica. Avendo la società "ENEL- Direzione Distribuzione Lombardia Bg Est" necessità di installare nel suddetto locale al piano terra, le apparecchiature di una cabina di trasformazione dell'energia, nonché le

---

condutture elettriche di collegamento della cabina alle proprie reti. Ciò premesso i concedenti accordano all'ENEL a titolo di servitù il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nel locale di cui alla premessa, che assume pertanto la destinazione a cabina elettrica ad esclusivo uso dell'ENEL, nonché il diritto al passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione. Per effetto della pattuita servitù ENEL potrà installare od infliggere nella predetta cabina le apparecchiature elettriche ed accessorie in servizio di qualsiasi utenza e della rete ENEL. La cabina in contratto sorge in porzione di area pervenuta per atto trascritto il 28/05/1996 n.ri 1664/12359 ed il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n°1665 R.C. °5253 prot in data 30/12/1994 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Giovanni Bianco. La cabina Enel non risulta ancora censita. L'accesso alla Cabina avverrà con ogni mezzo dalla nuova strada di lottizzazione già asservita a pubblico transito e pertanto anche a favore della cabina asservita attraverso porzione dei mapp.li 253-255-251-252 del CT di San Giovanni Bianco Cens. S.P. D'Orzio sui quali i concedenti hanno costituito servitù di passo a favore della cabina asservita. (la zona soggetta a servitù di passo è colorata in tinta gialla sull'allegato all'atto. Le opere murarie della cabina restano di proprietà dei concedenti con l'onere della manutenzione straordinaria. Le apparecchiature ENEL sono e restano di proprietà ENEL. Cessando l'uso per il quale la presente servitù è stata concessa la cabina ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità dei concedenti o aventi causa.

Servitù di elettrodotto: Le società concedenti, per sé ed aventi causa accordano all'ENEL servitù di elettrodotto a carico dei mapp.li 255-252-239-236-237-213 fg 4 CT San Giovanni Bianco S.P.D'Orzio a favore della cabina concessa con servitù. I concedenti riconoscono il carattere permanente del tracciato esecutivo.. I concedenti accordano il libero accesso e passaggio sulla restante proprietà con i mezzi d'opera e di trasporto.

Servitù di elettrodotto: Le società concedenti (" . " ) accordano servitù a carico mapp.231 fg 4 a favore della cabina ENEL a carattere permanente. La concedente accorda il libero accesso e passaggio sulla restante proprietà con mezzi d'opera e trasporto.

**Dall'atto di compravendita del 03/08/1995 n°6182/2596 di rep. Notaio Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, trascritto a Bergamo il 07/08/1995 n.ri 25442/18658:** "Per un periodo di anni dieci dall'acquisto, il trasferimento a terzi, sia per vendita sia per affitto dell'azienda, oppure degli immobili stessi, è subordinato al consenso preventivo, del Consorzio o degli Enti Pubblici costituenti il Consorzio, se questo dovesse per legge essere sciolto. Le aree adibite a standards, ricompresse nel Piano di Lottizzazione (...), dell'ammontare complessivo di circa mq 6496, di cui mq 1151 da destinare a strade, mq 1008 a parcheggi e mq 3027 a verde attrezzato, vengono trasferite per quota a tutti gli assegnatari delle aree ricompresse nel polo industriale di Pradinarco, con vincolo di indivisibilità e di inalienabilità disgiunta dai realizzandi capannoni, trattandosi di aree di

---

dotazione e di uso dell'intera lottizzazione. I costi di gestione e di manutenzione, tanto ordinaria che straordinaria, delle opere di urbanizzazione, che il Consorzio vi realizzerà, saranno ripartiti tra i proprietari dei capannoni, in base alla superficie coperta di proprietà. Con lo stesso criterio, saranno ripartiti i costi di gestione e di manutenzione, solo ordinaria, compresi il pagamento del canone annuale per l'attraversamento del Fiume Brembo e per l'accesso stradale, del ponte che collega la località Pradinarco con la strada statale. La manutenzione ordinaria è \_\_\_\_\_, che vi concede il diritto di passo. (...)"

**Servitù di passo pedonale e carrale** gravante sulle aree oggetto dell'atto di compravendita in data 03/08/1995 n°6182/2596 di rep. A rogito avv. Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana trascritto a Bergamo il 07/08/1995 n.ri 25442/18658 in favore delle proprietà del \_\_\_\_\_, così come costituito e regolamentato nell'atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 8/11/1983 n.ri 25209/20969, vedasi rilevazione nota allegata.

**Servitù** trascritta a Bergamo con nota in data 8/2/1972 n.ri 2858/2369, a favore della società "Enel", con sede in Roma e contro gli originari proprietari signori \_\_\_\_\_

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ in forza di Cessione nell'esercizio di opzione da contratto di locazione finanziaria immobiliare, in data 28 dicembre 2007, repertorio n°83209/34960 a rogito del Notaio Gian Franco Ghisalberti di Zogno (Bg), atto registrato in data 08 gennaio 2008 n°22 Serie 1T, trascritto a Bergamo in data 09 gennaio 2008 ai n.ri 2012/1192. Con tale atto la società \_\_\_\_\_, titolare del contratto finanziario n°0000302976 in data 16 luglio 2002, registrato a Bergamo il 03 febbraio 2003 al n°1681 Serie 3, ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata con il mappale n°269/702.

### 6.2. Precedenti proprietari:

Ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni in oggetto:  
Premesso che:

i beni oggetto della presente relazione di stima sono individuati all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali Catasto Fabbricati

**foglio 4 – particella 269 sub.702 Località Pradinarco snc  
Piano T-1-2-S1 cat. D/7 RC€ 44.208,00.**

---

Derivata dalla variazione unità afferenti edificate su aree di corte in data 8/7/2003 n.195231 di prot. del fabbricato alla particella 269.

**Che il tutto è stato edificato su area individuata alla particella 269 ente urbano di are 137.25** derivata dall'accorpamento delle particelle:

**164** di are 01.67, derivata dal frazionamento della particella 144 di are 07.00 , a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**165** di are 01.80, derivata dalla particella 143 di are 11.70, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**171** di are 00.06, derivata dalla particella 25 di are 80.90 già di are 91.70 già di are 326.90.

**172** di are 00.50, derivata dalla particella 25 di are 80.90 già di are 91.70 già di are 326.90.

**244** di are 00.35, derivata dalla particella 193 di are 00.88, a sua volta derivata dalla particella 143 di are 09.90 già di are 11.70, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**246** di are 00.91, derivata dalla particella 196 di are 01.53, a sua volta derivata dalla particella 144 di are 05.20 già di are 07.00, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**247** di are 00.21, derivata dalla particella 229 di are 00.21, a sua volta derivata dalla particella 176 di are 01.20, derivata dalla particella 159 di are 03.00, a sua volta derivata dalla particella 141 di are 176.25, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**251** di are 00.10, derivata dalla particella 240 di are 00.20, a sua volta derivata dalla particella 190 di are 01.26, derivata dalla particella 141 di are 171.10 già di are 171.60, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**253** di are 00.13, derivata dalla particella 241 di are 00.18, a sua volta derivata dalla particella 190 di are 01.26, a sua volta derivata dalla particella 141 di are 171.10 già di are 171.60, derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**206** di are 00.35, derivata dalla particella 25 di are 74.50 già di are 80.90 già di are 91.70 già di are 326.90.

**212** di are 00.40, derivata dalla particella 26 di are 05.70 già di are 12.10

**236** di are 00.65, derivata dalla particella 186 di are 139.17, a sua volta derivata dalla particella 141 di are 171.10 già di are 171.60 già di are 176.25, derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**147** di are 03.85, derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**148** di are 03.60, derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**151** di are 01.55, derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**153** di are 02.00, derivata dalla particella 26 di are 12.10.

**154** di are 02.25, derivata dalla particella 26 di are 12.10.

**175** di are 00.13, derivata dalla particella 164 di are 01.80, a sua volta derivata dalla particella 144 di are 07.00. a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.

**204** di are 02.13, derivata dalla particella 25 di are 74.50 già di are 80.90, già di are 91.70 già di are 326.90.

**207** di are 00.75, derivata dalla particella 25 di are 74.50 già di are 80.90 già di are 91.70 già di are 326.90.

---

**210** di are 04.50, derivata dalla particella 26 di are 05.70 già di are 12.10.  
**211** di are 00.26, derivata dalla particella 26 di are 05.70 già di are 12.10.  
**216** di are 02.34, derivata dalla particella 145 di are 05.20, a sua volta dalla particella 25 di are 326.90.  
**217** di are 05.12, derivata dalla particella 146 di are 05.40, derivata dalla particella 25 di are 326.90.  
**219** di are 05.05, derivata dalla particella 149 di are 09.85, a sua volta dalla particella 25 di are 326.90.  
**221** di are 00.20, derivata dalla particella 152 di are 00.30, derivata dalla particella 26 di are 12.10  
**223** di are 01.77, derivata dalla particella 155 di are 01.85, a sua volta derivata dalla particella 26 di are 12.10.  
**224** di are 00.08, derivata dalla particella 155 di are 01.85, a sua volta derivata dalla particella 26 di are 12.10.  
**225** di are 01.73, derivata dalla particella 158 di are 02.00, a sua volta derivata dalla particella 27 di are 83.30 già di are 85.10.  
**226** di are 00.27, derivata dalla particella 158 di are 02.00, a sua volta derivata dalla particella 27 di are 83.30 già di are 85.10.  
**227** di are 00.33, derivata dalla particella 159 di are 01.80, già di are 03.00, a sua volta derivata dalla particella 141 di are 176.25, derivata dalla particella 25 di are 326.90.  
**232** di are 01.33, derivata dalla particella 178 di are 19.50, a sua volta derivata dalla particella 27 di are 81.30 già di are 83.30 già di are 85.10.  
**258** di are 04.20, derivata dalla particella 150 di are 10.55, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 326.90.  
**260** di are 00.05, derivata dalla particella 157 di are 01.40, a sua volta derivata dalla particella 27 di are 85.10.  
**262** di are 26.69, derivata dalla particella 208 di are 31.11, a sua volta derivata dalla particella 25 di are 74.50 già di are 80.90 già di are 91.70 già di are 326.90.  
**264** di are 02.87, derivata dalla particella 213 di are 03.85, a sua volta derivata dalla particella 27 di are 51.80 già di are 81.30 già di are 83.30 già di are 85.10.  
**266** di are 00.80, derivata dalla particella 220 di are 04.80, a sua volta derivata dalla particella 149 di are 09.85, derivata dalla particella 25 di are 326.90.  
**268** di are 17.15, derivata dalla particella 231 di are 18.17, a sua volta derivata dalla particella 178 di are 19.50 derivata dalla particella 27 di are 81.30 già di are 83.30 già di are 85.10.

**Ciò premesso si rileva che i precedenti proprietari sono i seguenti:**

**Alla società “** \_\_\_\_\_ **”, con** \_\_\_\_\_  **per**  
atto di fusione in data 29/6/2006 n.19988/8399 di rep. Notaio dr. Armando Santus di Bergamo, (reg. a Bergamo 2 in data 10/7/2006 e trascritto a Bergamo con nota in data 3/8/2006 n.ri 51876/30615 e successivo atto integrativo in data 18/7/2006 n. 20176 di rep. Notaio dr. A.Santus di Bergamo, (trascritto a Bergamo con nota in data 11/8/2006 n.ri

54374/32151), tra le società “  
e la società “

“  
.” con sede in  
.”  
**Alla società “** .”, con **già “**  
**con** la piena proprietà del terreno  
sul quale è stato realizzato il complesso industriale oggetto della  
presente, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria, (contratto  
n.0000302976 in data 16/7/2002 reg. a Bergamo il 3/2/2003 al n.1681  
serie 3, rettificato con scrittura reg. a Bergamo 2 in data 4/11/2005 al  
n.2840 serie 3), con atto in data 16/7/2002 n.65202/27974 di rep. Notaio  
dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, (reg. a Zogno il 23/7/2002 al n.131  
serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 25/7/2002 n.ri  
33284/23957), **dalla società “** **con**  
**sede in**

#### **Ricostruzione storica degli appezzamenti di terreno sui quali è stato edificato il complesso industriale**

Alla società “  
.”, **con sede in**  
**le particelle 164-165-171-172-244-246-247-251-253 e la**  
**quota pari ad ½ della particella 236**, per atto di fusione di società con  
incorporazione della seconda nella prima, in data 13 maggio 1999  
n.53812 di rep. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, (trascritto a  
Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 23/6/1999  
n.ri 25010/18527), **dalla società “** **con sede in**  
.

Alla società “  
.”, **con sede in**  
**Brembilla, le particelle 224-225-226-232-258-260-262-264-266-268 e**  
**211 nonché la quota pari ad ½ dell'intero della particella 236, 212 e**  
**206**, per atto di cessione di quote in data 31/10/1997 n.ri 48307 di mio  
rep. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di Zogno, (ivi reg. il 10/11/1997 al  
n.929 serie 1 in corso di trascrizione da parte **della società “**  
.”, successivo atto di fusione in data 19/12/1997 n.48767 di  
rep. Notaio dr. Ghisalberti di Zogno, (ivi reg. il 29/12/1997 al n.1137 serie  
1 e trascritto a Bergamo con nota in data 2/4/1998 n.ri 11015/8651), con il  
quale la società stessa incorporava la società “

#### **Ricostruzione storica** **Particelle 206 e 212 per la quota pari ad ½ dell'intero** **Particelle 147-148-153-154-175-204-207-210-216-217-219-221-223-227**

**Alla società “** .”, **con sede in** , la piena  
proprietà delle particelle parte per la quota pari ad ½ dell'intero e parte  
per l'intero, con atto di compravendita in data 3/8/1995 al n.6182/2596 di  
rep. Notaio dr. Rodolfo Foglieni di Piazza Brembana, (reg. a Zogno il  
14/8/1995 al n.701 serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data

7/8/1995 n.ri 25442/18658), dal "Consorzio tra le società "Comunità  
- Valle Brembana ed i Comuni di  
e di ", per lo sviluppo  
, con sede in Piazza Brembana.

Ricostruzione storica della particella 227 che deriva dalla particella  
159.

Comuni  
sviluppo ", per lo  
, con sede in

la piena proprietà dell'intero, per atto di permuta in data  
13/3/1989 n.26381 di rep. Notaio dr. G.F.Ghisalberti di San Giovanni  
Bianco, (reg. a Zogno il 3/4/1989 al n.242 serie 2V e trascritto a Bergamo  
con nota in data 12/4/1989 n.ri 10386/7629), dal signor  
nato a Zogno il

7. Al signor , nato a il , l'originaria  
consistenza corrispondente alla particella originaria 25, per acquisto  
con atto di vendita immobiliare in data 15/12/1972 n.3413/1934 di rep.  
Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno  
il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data 10/1/1979  
n.ri 1313/1209), dai signori

, nato a  
, detta , nata a  
nata a il e  
, nata a

Ricostruzione storica delle restanti particelle 206 e 212 per la quota  
pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero e 147-148-153-154-175-204-207-210-216-217-219-  
221-223 tutte derivate dalle originarie particelle 25 e 26

Al " " -  
ed i Comuni di e di  
", per lo sviluppo con sede in

Già Consorzio tra le società "  
- ed i Comuni di e di  
", per lo sviluppo

con sede in , la piena proprietà dell'originaria  
consistenza, per acquisto con atto in data 13/10/1983 n.13124 di rep.  
Notaio dr. G.F.Ghisalberti di Zogno, (reg. a Zogno il 2/11/1983 al n.938  
serie 2V e trascritto a Bergamo l'8/11/1983 n.ri 25209/20969), dal signor  
, nato a il

Ricostruzione storica Particelle 206 e 212 per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$   
dell'intero  
Particelle 224-211-151-225-232 - 226 - 266 - 262 - 260 - 258 - 268

---

**Alla società “** \_\_\_\_\_ **”, con sede in**  
la piena proprietà delle originarie particelle, con atto di  
compravendita in data 3/8/1995 al n.6183/2597 di rep. Notaio dr. Rodolfo  
Foglieni di Piazza Brembana, (reg. a Zogno il 14/8/1995 al n.701 serie 1V  
e trascritto a Bergamo con nota in data 7/8/1995 n.ri 25443/18659), dal  
“ \_\_\_\_\_  
ed i \_\_\_\_\_”, per lo  
sviluppo \_\_\_\_\_, con sede in Piazza  
Brembana.

Al “ \_\_\_\_\_  
ed \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_  
”, per lo sviluppo \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_, già “ \_\_\_\_\_  
– Valle Brembana ed i Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_  
”, per lo sviluppo \_\_\_\_\_,  
con sede in Piazza Brembana, la piena proprietà dell'intero delle  
originarie particelle, in virtù dei seguenti titoli:

**Particelle 225-226 derivate dalla particella 158, a sua volta dalla  
particella 27.**

per atto di permuta in data 13/3/1989 n.26381 di rep. Notaio dr.  
G.F.Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno il 3/4/1989 al n.242  
serie 2V e trascritto a Bergamo con nota in data 12/4/1989 n.ri  
10386/7629), dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

Al signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, l'originaria  
consistenza corrispondente alla particella originaria 25, per acquisto  
con atto di vendita immobiliare in data 15/12/1972 n.3413/ 1934 di rep.  
Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno  
il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data 10/1/1973  
n.ri 1313/1209), dai signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, detta \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ l'8/10/1907,  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il 1° \_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_.

**Particelle 151 e 232 che deriva dalla 178**

Atto di permuta immobiliare in data 18/12/1992 n.35869/17957 di rep.  
Notaio dr. G.F.Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno il  
7/1/1993 al n.18 serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data  
16/1/1993 n.ri 1717/1398), dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_.

Al signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, l'originaria  
**consistenza corrispondente alla particella originaria 25**, per acquisto  
 con atto di vendita immobiliare in data 15/12/1972 n.3413/ 1934 di rep.  
 Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno  
 il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data 10/1/1973  
 n.ri 1313/1209), dai signori \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il  
 \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, detta \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_.

- restante parte per acquisto con atto in data 13/10/1983 n.13124 di rep.  
 Notaio dr. G.F.Ghisalberti di Zogno, (reg. a Zogno il 2/11/1983 al n.938  
 serie 2V e trascritto a Bergamo l'8/11/1983 n.ri 25209/20969), dal signor  
 \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

**Ricostruzione storica Particella 264**  
che deriva dal fraz. della particella 213 – 236 – 164-165-171-172-244-  
246.  
251-253, derivate dalle particelle 240 e 241  
247 derivata dalla particella 229

Alla società “ \_\_\_\_\_ .”, con sede in \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_, la piena proprietà dell'intera particella 264 e la quota pari ad  
 ½ della particella 236, in virtù dei seguenti titoli:

- la quota pari ad ½ dell'intero, per atto di compravendita in data  
 8/5/1996 n.7946/3311 di rep. Notaio dr. R.Foglieni di Piazza Brembana  
 (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data  
 28/5/1996 n.ri 16664/12359), dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_ e dall'impresa \_\_\_\_\_

Al signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ l'originaria  
**consistenza corrispondenti alle particelle originarie 25 e 27**, per  
 acquisto con atto di vendita immobiliare in data 15/12/1972 n. 3413/1934  
 di racc. Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a  
 Zogno il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data  
 10/1/1973 n.ri 1313/1209), dai signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
 il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ l'  
 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, detta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ e  
 \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_

- quota pari ad ½ dell'intero della sola particella 264, (originaria  
 particella 213), per atto di permuta in data 31/10/1997 n.10761/4616 di  
 rep. Notaio dr. R.Foglieni di Piazza Brembana, (trascritto a Bergamo in  
 termine utile per la registrazione con nota in data 12/11/1997 n.ri



---

Notaio dr. Gian Franco Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno il 3/1/1973 al n.51 M1 e trascritto a Bergamo con nota in data 10/1/1973 n.ri 1313/1209), dai signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, detta \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_.

Al signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la piena proprietà delle particelle **164-165-171-172-176**, per atto di permuta immobiliare in data 18/12/1992 n.35869/17957 di rep. Notaio dr. G.F.Ghisalberti di San Giovanni Bianco, (reg. a Zogno il 7/1/1993 al n.18 serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data 16/1/1993 n.ri 1717/1398), dal " \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ed i Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, per lo sviluppo \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, già " \_\_\_\_\_ "Comunità Montana \_\_\_\_\_ i Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, per lo sviluppo \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_.

Al " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ ed i Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, per lo sviluppo \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, già " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ ed i Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_, per lo sviluppo Area Industriale di Pradinarco, con sede in \_\_\_\_\_, l'originaria consistenza delle particelle **164-165-171-172-176**, per acquisto con atto in data 13/10/1983 n.13124 di rep. Notaio dr. G.F.Ghisalberti di Zogno, (reg. a Zogno il 2/11/1983 al n.938 serie 2V e trascritto a Bergamo l'8/11/1983 n.ri 25209/20969), dal signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

## 8. PRATICHE EDILIZIE

In data 04. febbraio 2009 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Giovanni Bianco per prendere visione della documentazione relativa ai cespiti in oggetto, in particolare:

### **Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta rilascio agibilità in data 09 luglio 2003.**

La pratica è stata presentata corredata della documentazione richiesta ai fini del rilascio del certificato di agibilità fatta eccezione per il Certificato di Prevenzioni Incendi (di cui esiste parere contrario al rilascio emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 09/11/2007) e Collaudo e/o ultime verifiche della funzionalità del Depuratore.

---

La mancanza di tali documenti fa sì che il certificato di agibilità non possa ritenersi rilasciato. A corredo della richiesta di rilascio sono stati presentati i seguenti documenti: dichiarazione di fine lavori; autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale e di acque meteoriche; Certificato di collaudo delle opere in c.a.; dichiarazione di conformità alla L. 13/1989 e DM 236/89 (barriere architettoniche); dichiarazione congiunta sulle tecniche di isolamento; dichiarazione di regolare esecuzione delle opere e di conformità delle stesse al progetto approvato; attestazione di avvenuta presentazione dichiarazione di iscrizione al Catasto dell'immobile; Certificato di regolare esecuzione; Attestazione di ricevuta e comunicazione numero di matricola per ascensore/montacarichi; Comunicazione messa in esercizio di ascensore; dichiarazione di conformità di impianto elettrico, cabina media tensione, quadri elettrici Biticino, Blindoluci, Blindosanitari, uffici, prese, uffici nei reparti; dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento per alimentazione di varie utenze dell'impianto di verniciatura; dichiarazione di conformità dell'impianto rete di distribuzione aria compressa realizzata con tubi zincati per alimentare varie utenze esclusa la fonderia; dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, refrigerazione e sanitario nella palazzina uffici; dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio con tubo in polietilene per il tratto necessario all'alimentazione di colonnine soprasuolo e attacco motopompa e tubo zincato per il tratto necessario all'alimentazione di cassette antincendio UNI 45 complete; libretto di collaudo e immatricolazione dell'ascensore installato nello stabile.

**Concessione Edilizia con contributo n°2024/1 R.C. n°4491 prot. gen, variante alla Concessione Edilizia n°2024 R.C.** rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 07 luglio 2003

**Autorizzazione Paesistica** rilasciata alla \_\_\_\_\_ dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 05 maggio 2003, trasmessa alla Sovrintendenza in data 04 giugno 2003 (come citata nella C.E. di cui sopra)

**Concessione Edilizia gratuita n°2096 R.C. n°4490 prot. gen.,** rilasciata alla \_\_\_\_\_ dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 10 marzo 2003 per formazione recinzione area di pertinenza edificio industriale

**Concessione Edilizia gratuita n°2050 R.C. n°3381 prot. gen.,** rilasciata alla ditta \_\_\_\_\_ dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 29 novembre 2001 per formazione muro di sostegno lato est edificio industriale

**Svincolo Idrogeologico della Comunità Montana autorizzato con Decreto n°55 del 13 novembre 2001**

---

**Autorizzazione paesistica della Comunità Montana prot. n°10522/11/3/mm del 22 ottobre 2001**

**Autorizzazione paesistica comunale prot. n°4125 del 27 settembre 2001**

**Concessione Edilizia con contributo n°2024 R.C. n°822 prot. gen.,** rilasciata alla \_\_\_\_\_ dal Comune di \_\_\_\_\_ in data 24 maggio 2001 per ampliamento edificio industriale

**Autorizzazione paesistica in sub delega rilasciata in data 03 aprile 2001**

**Destinazione urbanistica:**

I beni individuati catastalmente al NCEU al foglio 4 mappale 269 sub 702 hanno, secondo le verifiche effettuate presso il competente ufficio la seguente destinazione urbanistica:

parte in zona territoriale omogenea E/3 "In tale zona sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione di costruzioni civili e rurali esistenti anche se comportanti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume e 70 della superficie coperta esistenti. Le nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione preordinate all'esercizio dell'attività agricola sono disciplinate dall'art. 54 delle NTA."

Parte in zona territoriale omogenea E/2 "Zona meritevole di vincolo e salvaguardia paesaggistica e di rispetto di fiumi, boschi, canali e rogge..."

Parte in zona territoriale omogenea D/4 "Aree ed edificio facente parte della Zona industriale soggetta Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°166 del 28.10.1992; 41,7% della superficie fondiaria (26.544 mq); superficie territoriale 32.160 mq H max 8,50 mt Dc 5,00 mt De 10,00 mt "

Si precisa che il mapp. 269/702 del foglio 4, rientra in parte in classe di fattibilità 4 del Piano Geologico ed in fascia C del PAL (Piano di assetto Idrogeologico) dove sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 31 lettere a) b) c) della Legge 457/78, pertanto il citato immobile è soggetto ai corrispondenti vincoli normativi che, più restrittivi, sono prevalenti sugli altri strumenti urbanistici comunali vigenti in quanto parte integrante degli stessi. Si ricorda che l'art.61 della LR 12/2005 e s.m.i. recita che le disposizioni degli artt. 59 e 60 della Legge stessa (LR 12/2005) sono immediatamente prevalenti sulle norme e sulle

---

previsioni del PGT (strumento urbanistico locale) e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali che risultino in contrasto con le stesse.

**NB: tutto quanto sopra riportato è stato dedotto da un Certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di San Giovanni Bianco in data 07/12/2007 e che, secondo quanto asserito dal Tecnico Responsabile dell'ufficio Tecnico competente, è da ritenersi tuttora valido in quanto da allora non sono sopravvenute variazioni urbanistiche.**

Descrizione <b>unità immobiliare</b> di cui al punto A
--

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione industriale facente parte di complesso industriale di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località Pradinarco

Composto da:

**Zona produttiva**

Piano interrato: ex reparti di produzione, depositi, locale pompe, locale caldaia e magazzino al rustico

Piano terra: laboratori, area di pertinenza completa di pesa a ponte

**Zona uffici**

Piano interrato: spogliatoi (maschile e femminile), servizi igienici, sala medica

Piano terra: reception, ingresso, ufficio tecnico, ufficio amministrativo, centro elaborazione dati, due salette ricevimento e servizi igienici

Piano primo: disimpegno, due uffici direzionali, ufficio commerciale, sala riunioni, servizi igienici, alloggio custode (utilizzato come magazzino)

Piano secondo: locale centrale termica

Identificato all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali Catasto Fabbricati:

**Foglio 4 part. 269 sub. 702 Cat. D/7 Rendita Catastale € 44.208,00**

Intestazione:

Proprietà 1/11/1

**Coerenze:**

a nord: mappali 197-243-205-209 e 269/701

a est: mappale 214

a sud: mappali 47-226-203

a ovest: mappali 203-206-207-222-278-275

NB: il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto

L'immobile si sviluppa per una superficie lorda pari a circa mq 9.957 di cui circa mq 8.918,33 ad uso produttivo, circa mq 839 ad uso uffici/alloggio

custode e circa mq 1.200 di area scoperta di pertinenza (paria una superficie lorda commerciale di circa mq 7.027 ad uso produttivo, circa mq 765 ad uso uffici e servizi e circa mq 120 di area di pertinenza)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ (circa)		COEFF.	SUPERF. COMMERC circa mq
Interrato	reparti produttivi e magazzino	mq	2.398,00	0,80	1.918,40
	reparti produttivi e magazzino	mq	48,00	0,80	38,40
	reparti produttivi e magazzino	mq	67,50	0,80	54,00
	reparti produttivi e magazzino	mq	660,00	0,80	528,00
terra	reparti produttivi e magazzino	mq	2.120,00	1,00	2.120,00
	reparti produttivi e magazzino	mq	1.875,00	1,00	1.875,00
	reparti produttivi e magazzino	mq	494,00	1,00	494,00
	area di pertinenza	mq	1.200,00	0,10	120,00
<b>SOMMA ZONA PRODUTTIVA</b>		<b>mq</b>	<b>8.862,50</b>		<b>7.147,80</b>
Interrato	locali accessori	mq	280,00	0,60	168,00
terra	uffici	mq	280,00	1,00	280,00
primo	alloggio custode	mq	280,00	1,00	280,00
secondo	centrale termica	mq	65,00	0,50	32,50
	centrale termica	mq	10,00	0,50	5,00
<b>SOMMA ZONA UFFICI</b>		<b>mq</b>	<b>915,00</b>		<b>765,50</b>

**NB:** le misure sono state dedotte graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di seguito riportati in allegato alla presente reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Giovanni Bianco.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura prefabbricata
<i>Solai:</i>	prefabbricati
<i>Copertura:</i>	tegoloni prefabbricati coibentati provvisti di lucernari
<i>Scale:</i>	scale in c.a. a rampe parallele, condizioni normali
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	Serramenti in alluminio
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato/porte zona uffici in cristallo
<i>Pavimentazione interna:</i>	per la zona a destinazione industriale pavimenti al quarzo; per la zona uffici e servizi pavimentazione in ceramica
<b>Impianti:</b>	
<i>Riscaldamento</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato in data 07/07/2003 a firma del sig. Gritti Mario per l'impianto di riscaldamento per

---

	alimentazione di varie utenze dell'impianto di verniciatura,
<i>Riscaldamento, refrigerazione e idro sanitario nella palazzina uffici</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato in data 07/07/2003 a firma del sig. _____ per l'impianto di riscaldamento, refrigerazione e sanitario nella palazzina uffici
<i>Rete distribuzione aria compressa</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato in data 07/07/2003 a firma del sig. _____ per rete distribuzione aria compressa realizzata con tubi zincati per alimentare varie utenze esclusa la fonderia
<i>Antincendio</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato in data 07/07/2003 a firma del sig. _____ per impianto antincendio con tubo polietilene per il tratto interrato necessario all'alimentazione di colonnine e attacco motopompa e tubo zincato per il tratto aereo necessario all'alimentazione di cassette antincendio UNI CE complete
<i>Elettrico</i>	Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte rilasciato a firma del sig. _____ in qualità di rappresentante della ditta "Elettrotecnica Ivan" con sede in Via Fontanone in Comune di Ubiale. Certificato rilasciato in data 07/07/2003 per impianto elettrico, cabina media tensione, quadri elettrici Bticino, blindoluci, Blindosbarre, Uffici, prese, uffici nei reparti
<i>ascensore</i>	Impianto presente, comunicazione di messa in esercizio del 30/05/2003, installatore ditta " _____ - Installazioni, Manutenzioni, Riparazioni, Ascensori e Montacarichi" con sede in Via Ruspino n°16 San Pellegrino Terme,

**NB:** Si precisa che, durante i sopralluoghi effettuati presso i beni di cui trattasi, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza di infiltrazioni d'acqua con conseguenti danni; detti danneggiamenti sono stati oggetto di apposita relazione ("Relazione tecnico estimativa relativa ai danni causati dall'allagamento verificatosi in data 15.01.2010 nella palazzina uffici e nei locali ad uso magazzino al piano interrato immobile ubicato a San Giovanni Bianco localita' Pradinarco) nella quale sono stati valutati anche i costi necessari al ripristino dei danni riscontrati.  
Inoltre sono avvenute delle infrazioni con danneggiamenti agli impianti, in particolar modo per quanto attiene l'impianto elettrico, di fatto sono stati asportati gran parte dei cavi in rame.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di stima

Il valore dei beni oggetto di procedura è stato individuato mediante l'analisi del valore di libero mercato relativo a unità immobiliari similari ubicate nella zona ove gli stessi sono ubicati, gli stessi sono stati corretti e parametrati

secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, la possibilità di frazionamento delle stesse. Si rimanda anche alla lettura della relazione redatta in occasione del riscontro dei danni dovuti alle infiltrazioni di acqua, emersi in occasione del sopralluogo effettuato presso i beni in oggetto in data 15 gennaio 2010.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Bergamo (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico del Comune di S. Giovanni Bianco (Bg), agenzie immobiliari della zona.

### **8.3. Valutazione corpi**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda commerciale</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Valore diritto e quota €</b>
<b>A</b>	Capannone	Mq 7.147,80	500,00	3.573.900,00
<b>A</b>	Uffici	Mq 765,50	600,00	459.300,00
	<b>SOMMANO</b>			<b>€ 4.033.200,00</b>

### **8.4. Adeguamenti e correzione della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€	604.980,00
Deprezzamento per danni dovuti a infiltrazioni di acqua riscontrate durante i sopralluoghi effettuati	€	25.910,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		<b>Nessuno</b>

---

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato)

Valore dei beni di cui al Lotto 1 corrispondenti alla piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione industriale facente parte di complesso industriale di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giovanni Bianco (Bg) in località Pradinarco identificata Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 4 mapp. 269 sub. 702 Cat. D/7 Rendita Catastale € 44.208,00.

€ 3.402.000,00

N.B. COME PIU' VOLTE MENZIONATO, LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE FANNO PARTE INTEGRANTE DI UN UNICO COMPARTO COMPOSTO DA PIU' UNITA', ALL'INTERO DEL QUALE VI SI SVOLGEVA IL CICLO PRODUTTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI CERCHI IN LEGA DELLA DITTA

NELLO SPECIFICO IL CAPANNONE ATTIGUO, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' \_\_\_\_\_, OSPITAVA IL REPARTO FONDERIA E MECCANICA.

CON IL FALLIMENTO E LA CONSEGUENTE ASTA DEI BENI MOBILI I REPARTI E GLI UFFICI SONO STATI SVUOTATI DI TUTTE LE ATTREZZATURE E DEI MACCHINARI.

SI PRECISA CHE, ATTUALMENTE NON VI E' ALCUNA SEPARAZIONE MATERIALE SIA INTERNA CHE ESTERNA CHE DIVIDA LE UNITA' IN OGGETTO DAL RESTO DEL COMPARTO ( VEDI PLANIMETRIA ALLEGATA); PER QUANTO ATTIENE GLI IMPIANTI QUESTI SONO DI FATTO UNICI PER TUTTO IL COMPLESSO IMMOBILIARE.

PER RENDERE VENDIBILE LA PROPRIETA' DEL \_\_\_\_\_

SI DOVREBBE, DI FATTO, PROCEDERE IN PRIMO LUOGO ALLA SEPARAZIONE FISICA DALLE UNITA' IMMOBILIARI IN CAPO ALLA SOCIETA' \_\_\_\_\_, CON LA REALIZZAZIONE DI RECINZIONI ESTERNE E LA CHIUSURA DI TUTTI I PASSAGGI INTERNI CHE METTONO IN COMUNICAZIONE LE DUE PROPRIETA' (SI ANDREBBE DI FATTO A PERDERE L'USO DEI SERVIZI IGIENICI A PIANO TERRA ACCESSIBILI DALLA PROPRIETA' \_\_\_\_\_);

INOLTRE SI DOVREBBE PROCEDERE A RENDERE, LE DUE PROPRIETA' INDIPENDENTI SOTTO IL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO E DELLE UTENZE, ANDANDO DI FATTO A RIMUOVERE E/O SCOLLEGARE TUTTI I VARI IMPIANTI PRESENTI (ELETTRICO, IDRAULICO, DISTRIBUZIONE GAS E RISCALDAMENTO), QUESTO COMPORTA L'APPALTARE I LAVORI A DITTE SPECIALIZZATE E A DOVER AFFRONTARE DEI COSTI

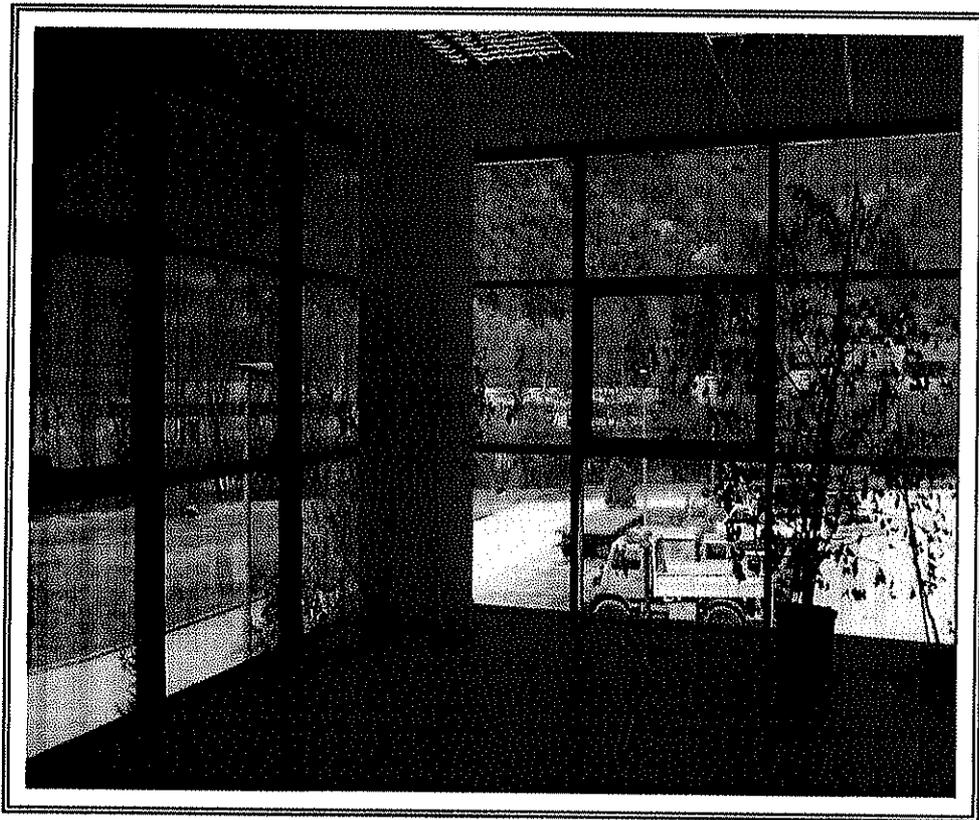
---

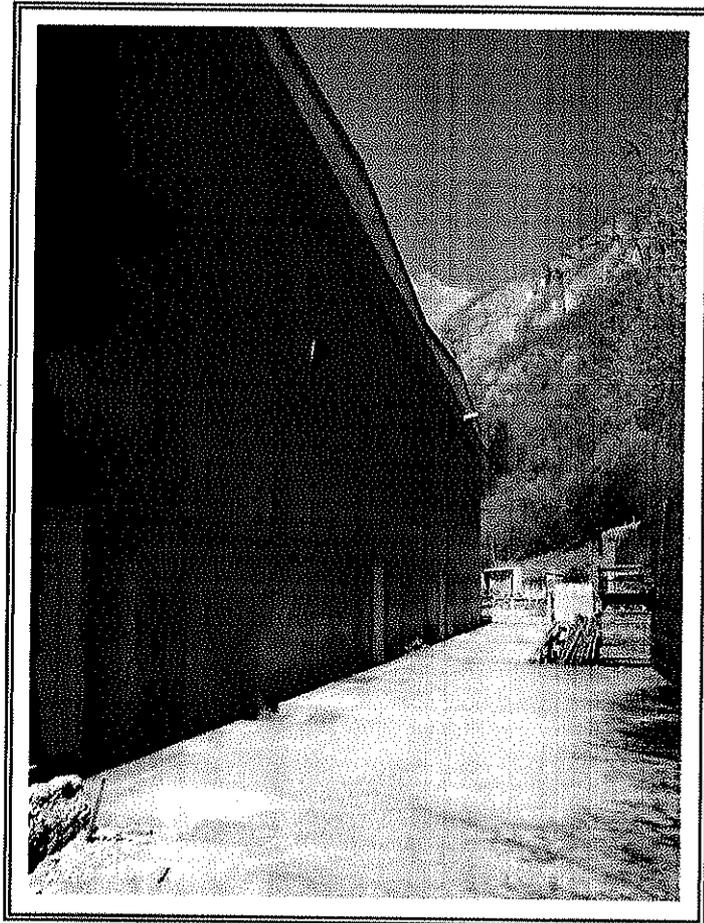
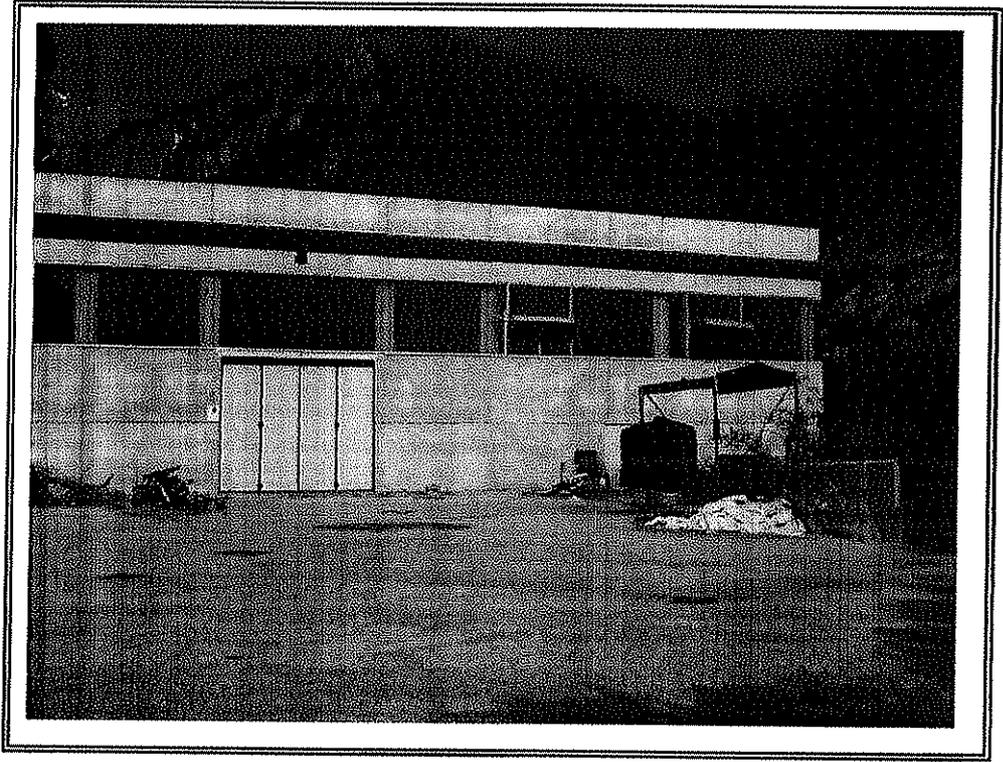
QUANTIFICABILI SOLO CON LA REDAZIONE DI UN COMPUTO METRICO,  
COSTI CHE COMUNQUE DOVREBBERO ESSERE SOSTENUTI IN  
QUOTAPARTE DA ENTRAMBE LE PROPRIETA'.  
A FRONTE DELLE QUESTIONI SOPRA EVIDENZIATE POTREBBE  
VALUTARSI L'IPOTESI DI VENDITA CONGIUNTA DEI BENI DEL FALLIMENTO  
E DI QUELLI PIGNORATI ALLA SOCIETA'  
SOLUZIONE CHE RISOLVEREBBE LE VARIE PROBLEMATICHE ALLA  
RADICE.  
IL PREZZO A BASE D'ASTA SOPRACITATO DIVERREBBE LA QUOTA PARTE  
BASE, DEL .., NELLA VENDITA  
TOTALE DEI BENI A CAPO DELLE DUE SOCIETA'.  
PRECISO CHE IN DATA 10.06.2015 HO PROVVEDUTO A DEPOSITARE  
PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI BERGAMO L'ELABORATO  
PERITALE INERENTE I BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'  
[REDAZIONE] E CHE A TUTT'OGGI RISULTANO INVENDUTI.

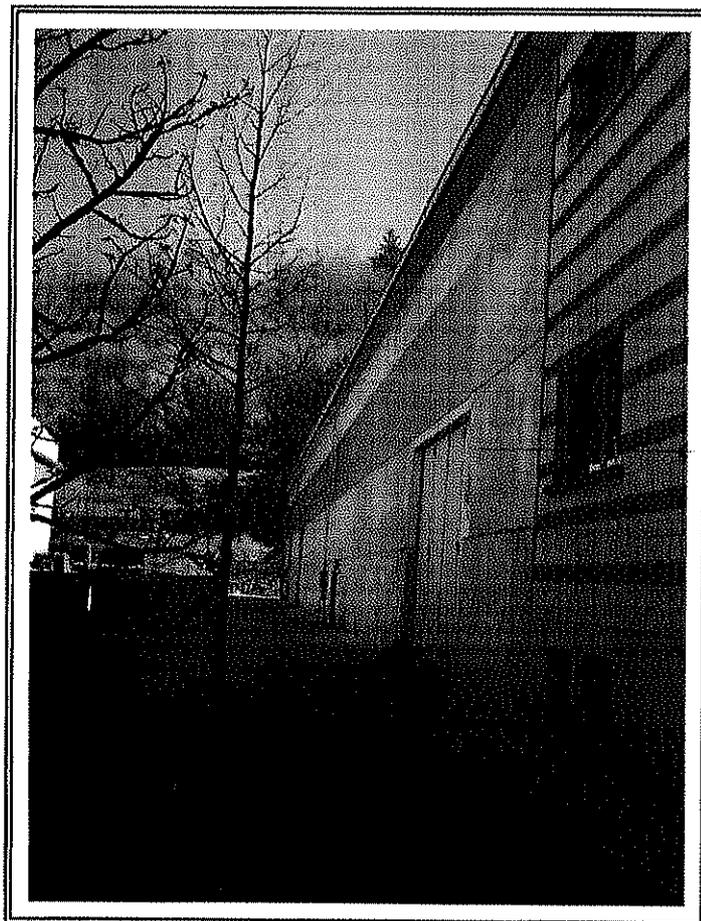
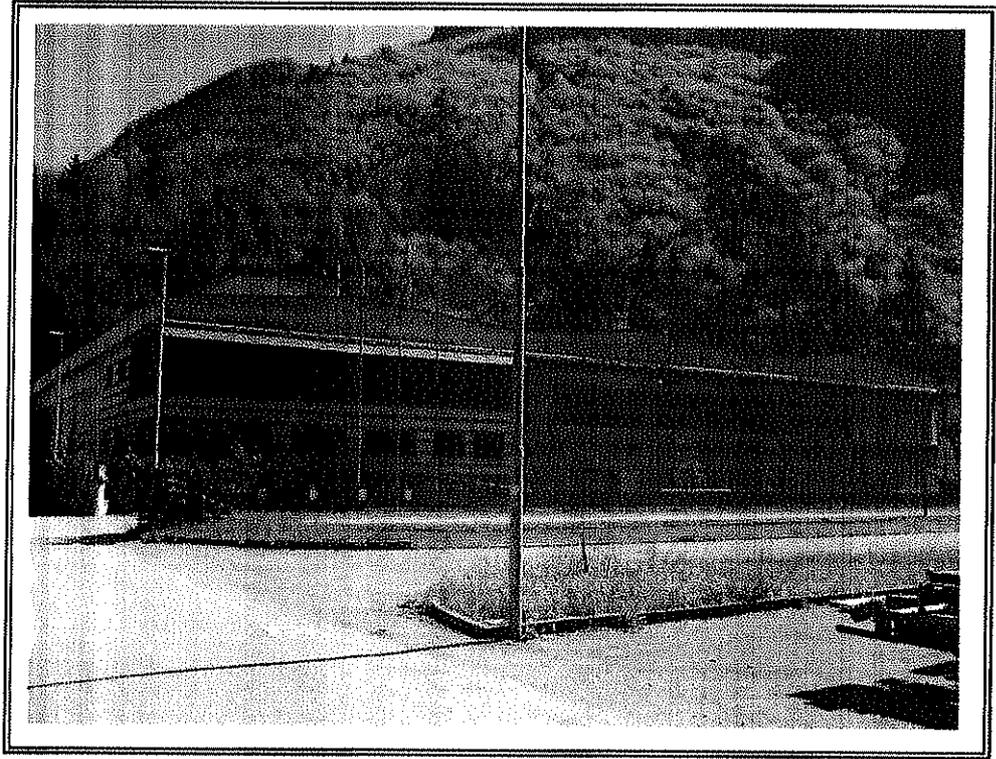
Bergamo, 24 giugno 2015

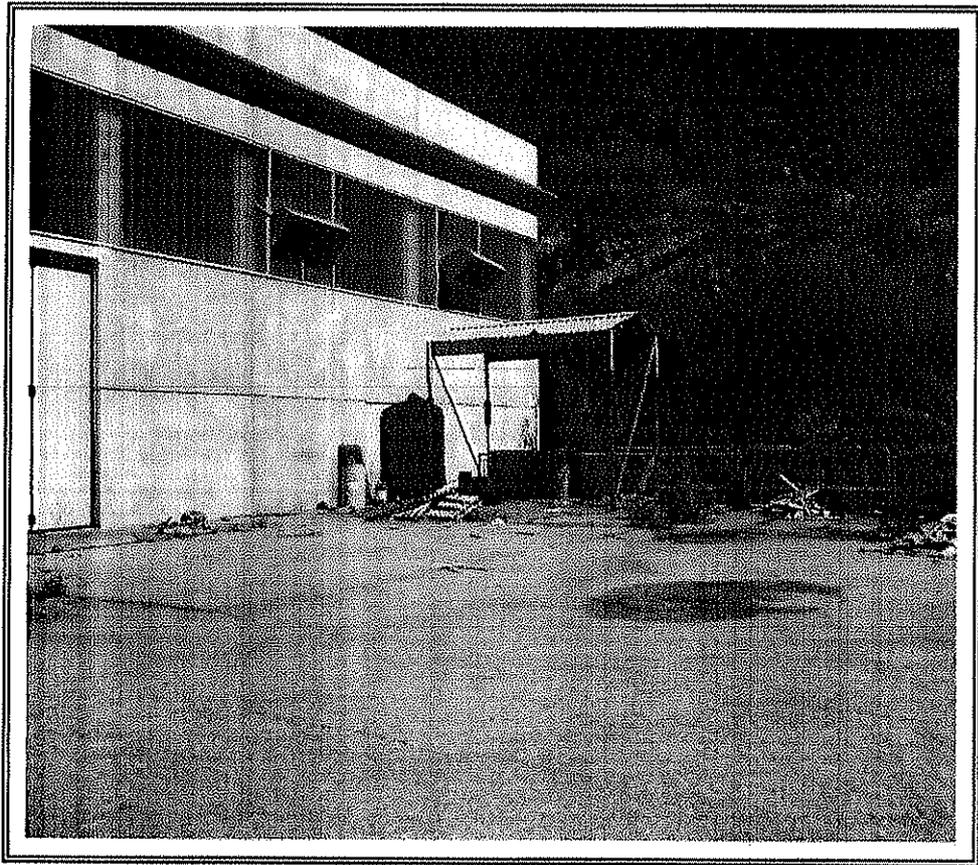
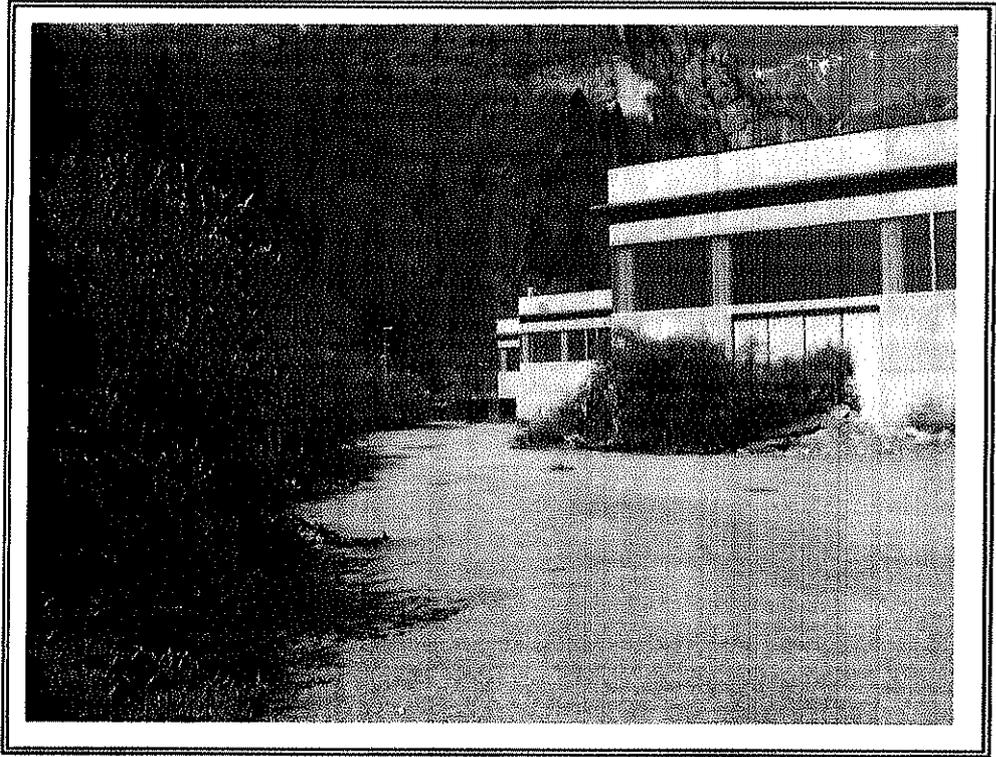
Arch. Giampietro Gavazzeni

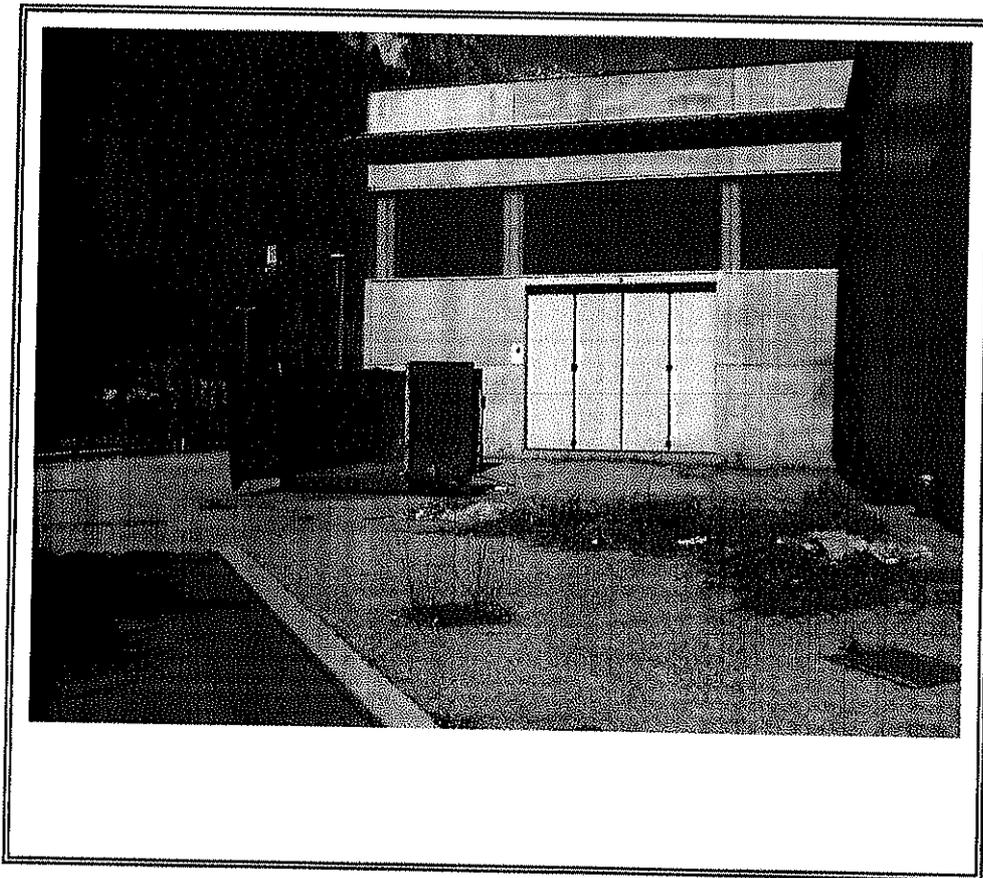
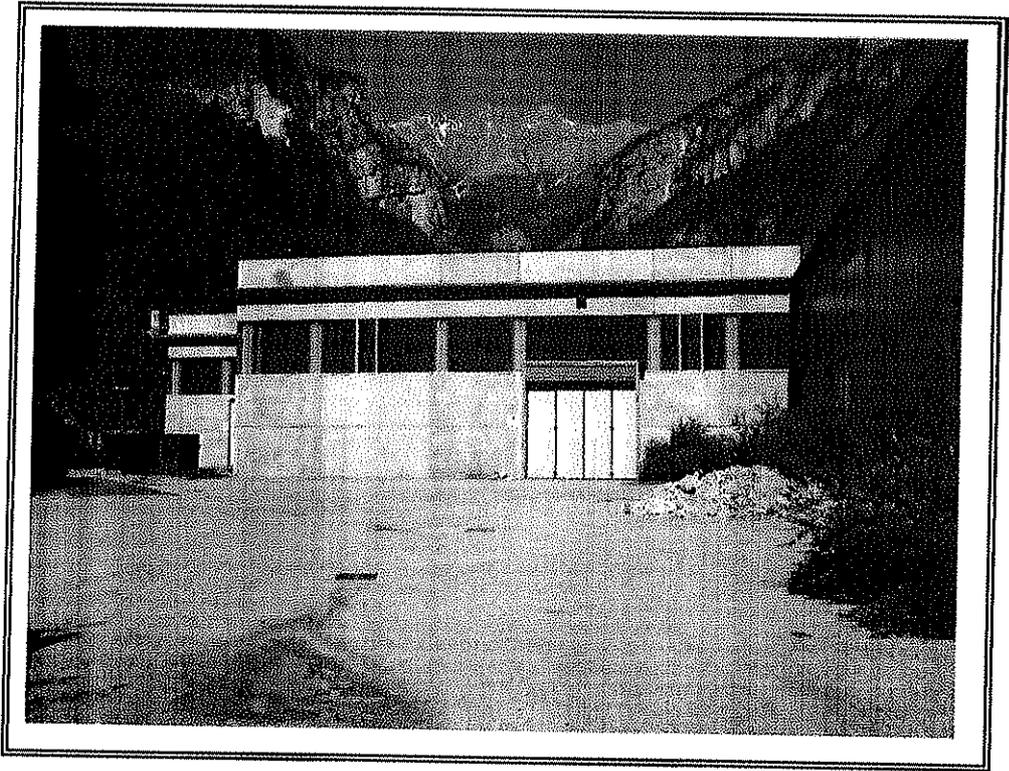
**Allegati:** - Ubicazione  
- Rilievo fotografico  
- Visure e schede catastali

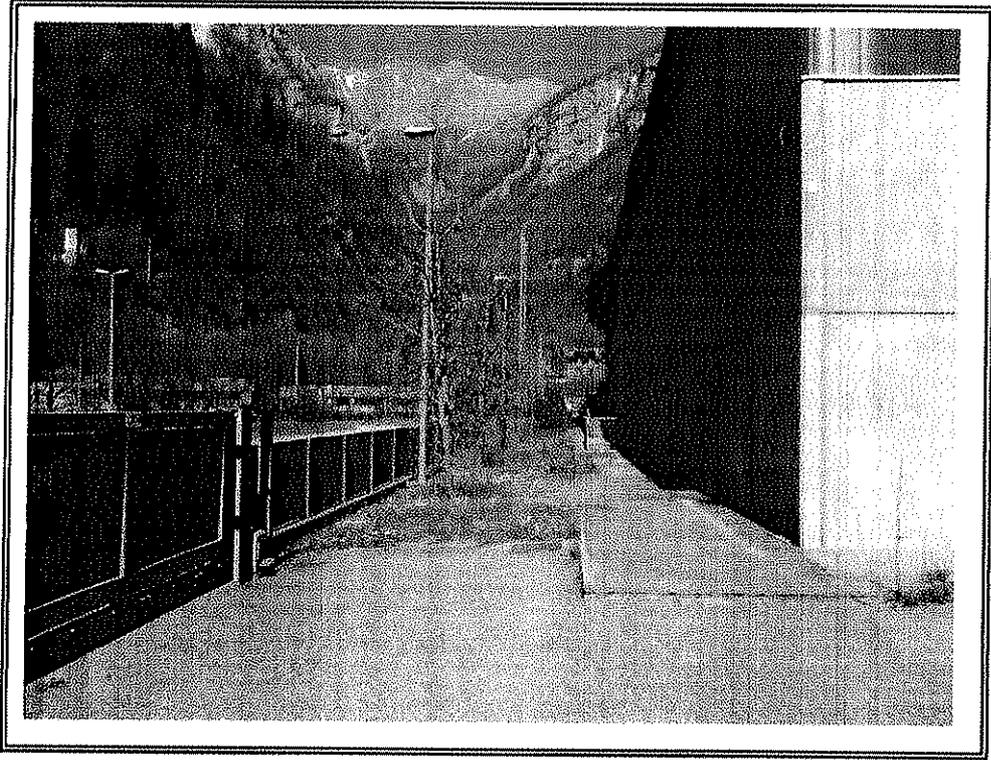




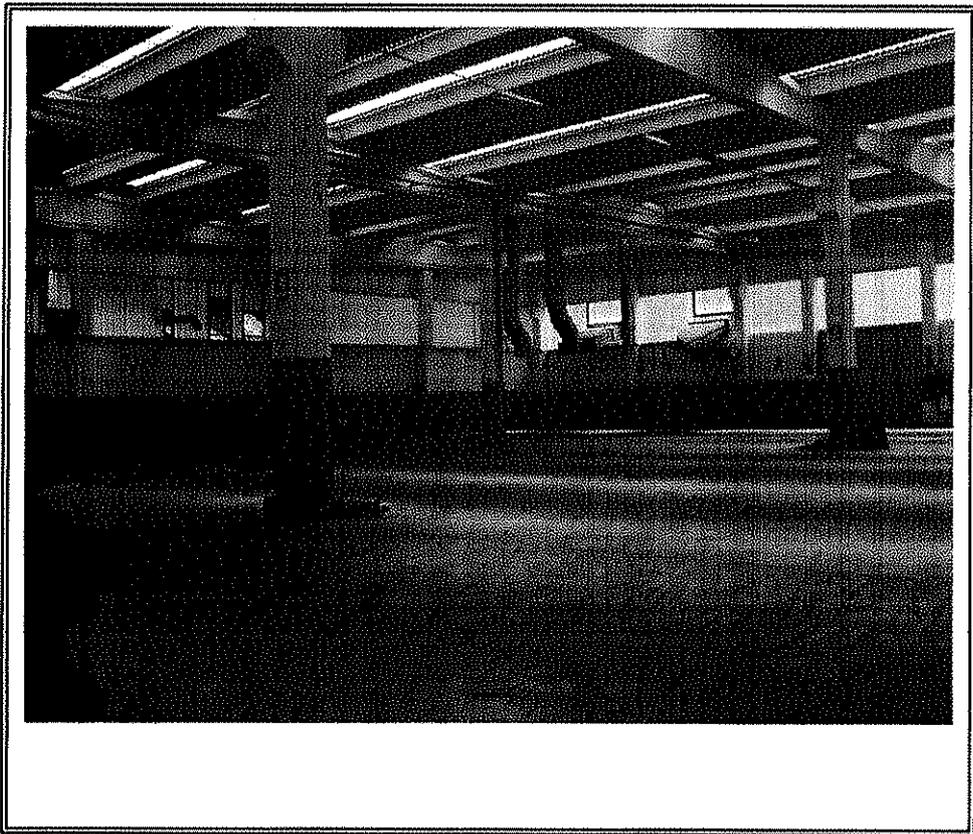
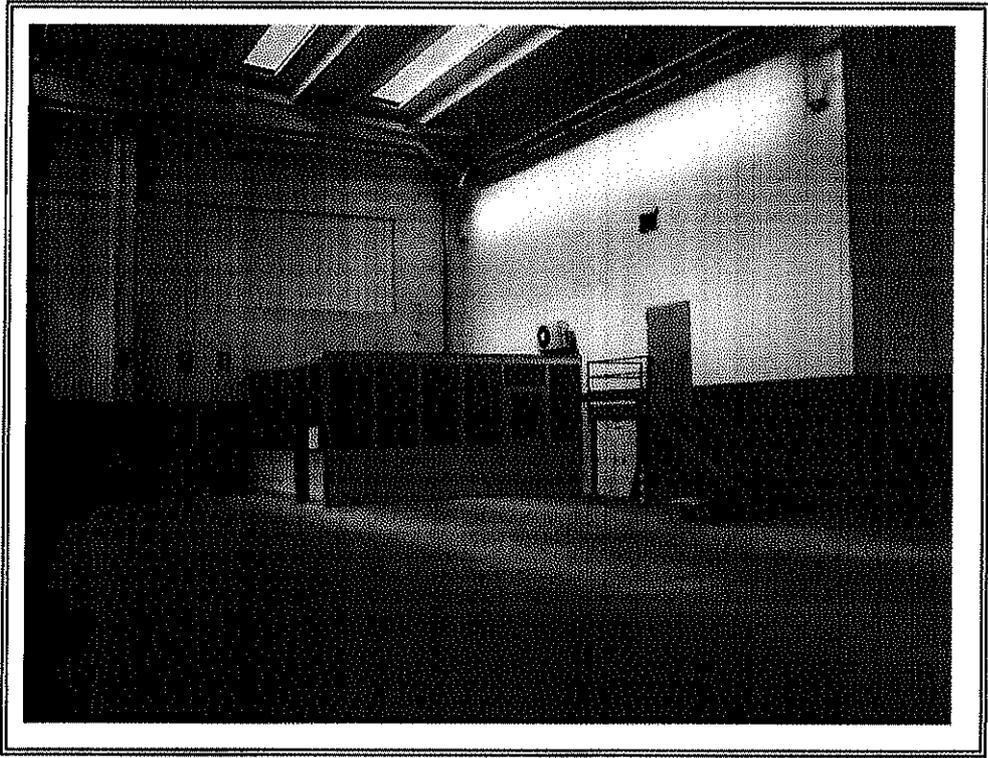


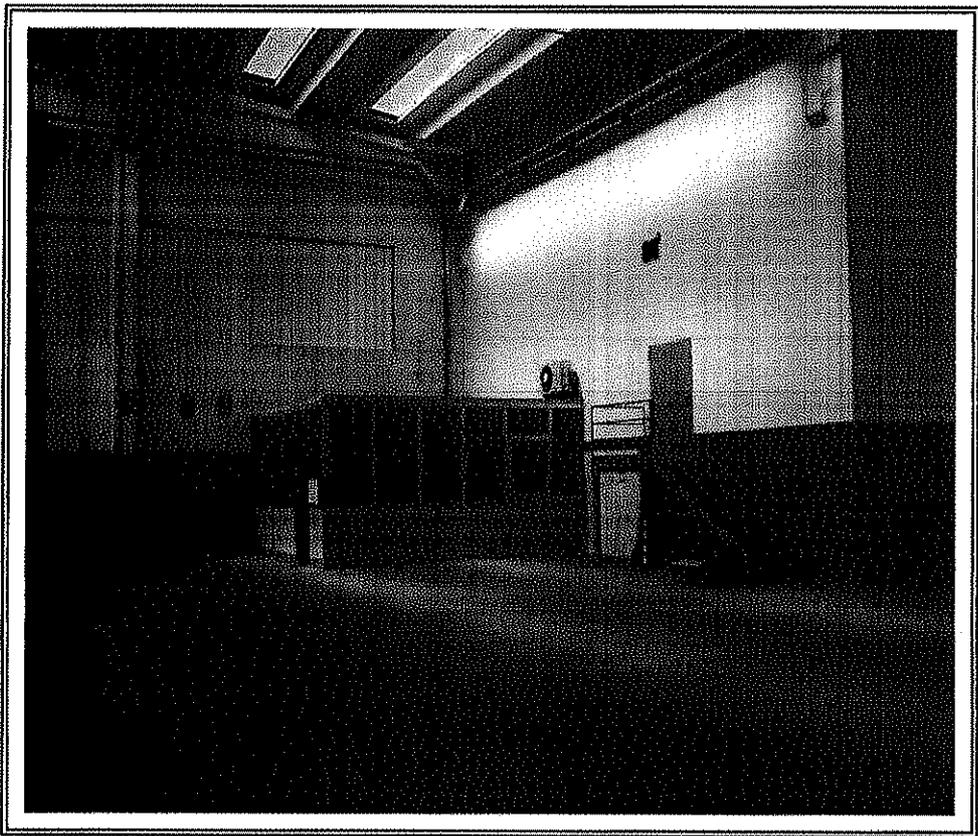


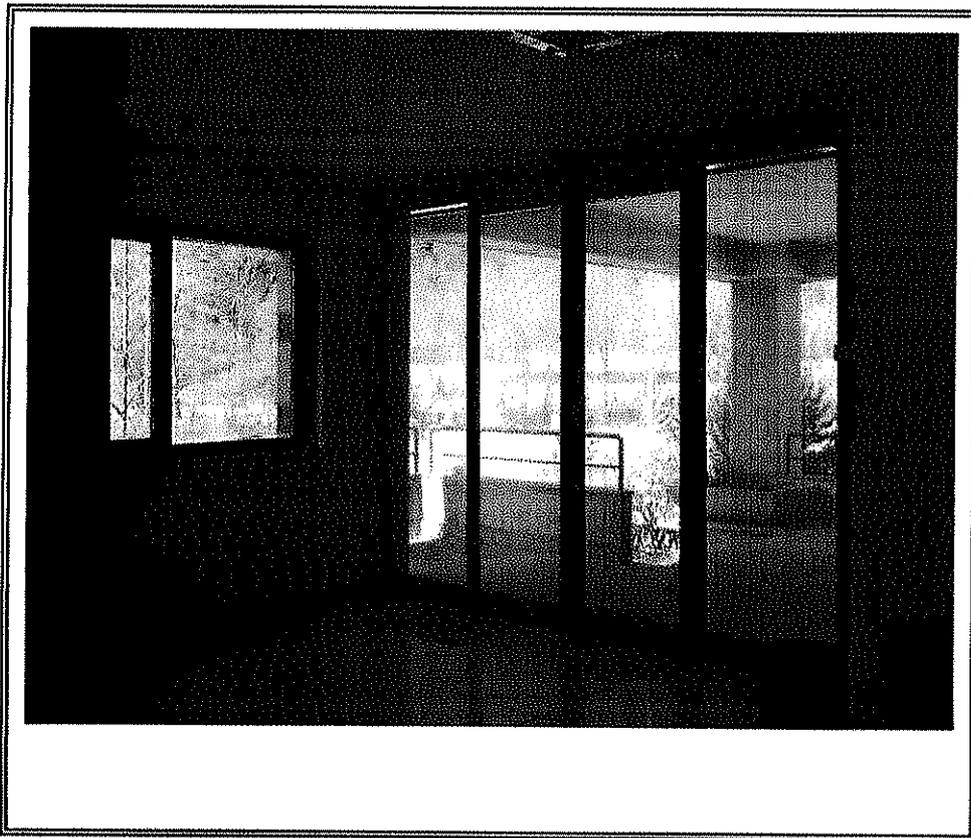
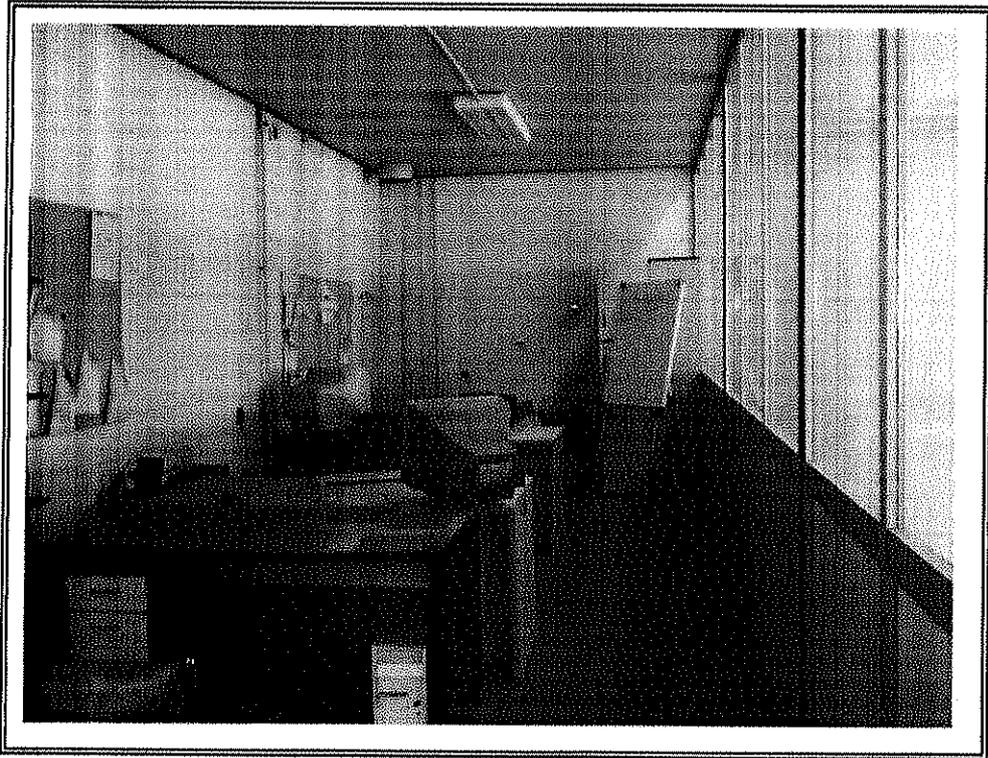


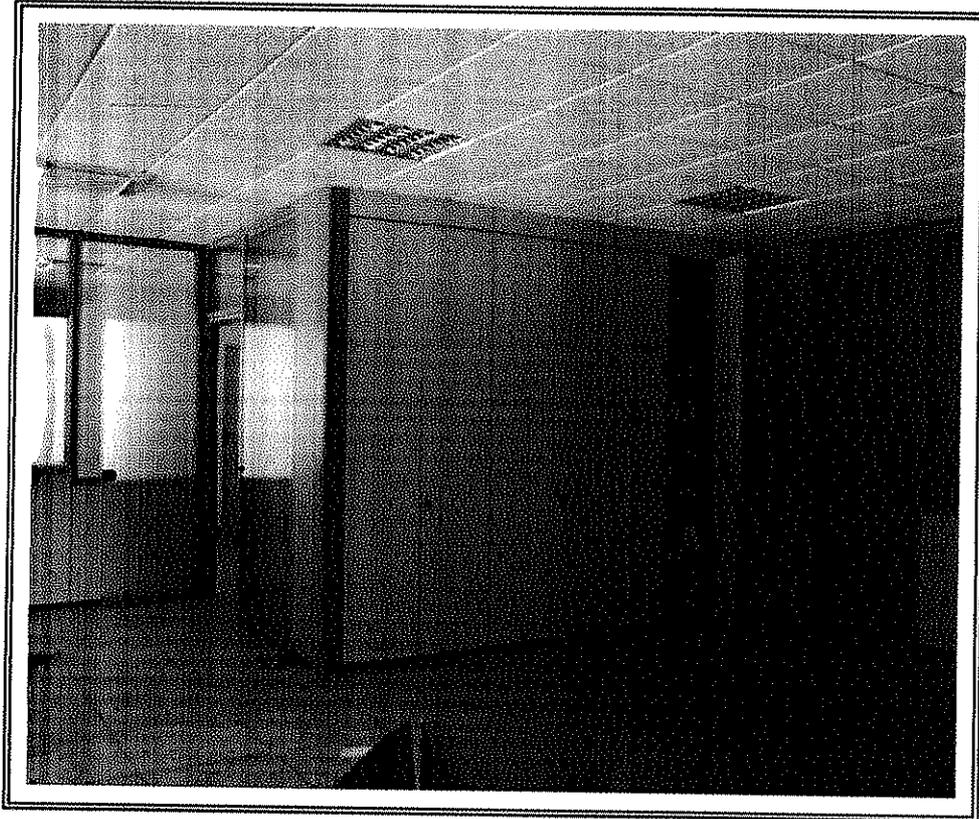
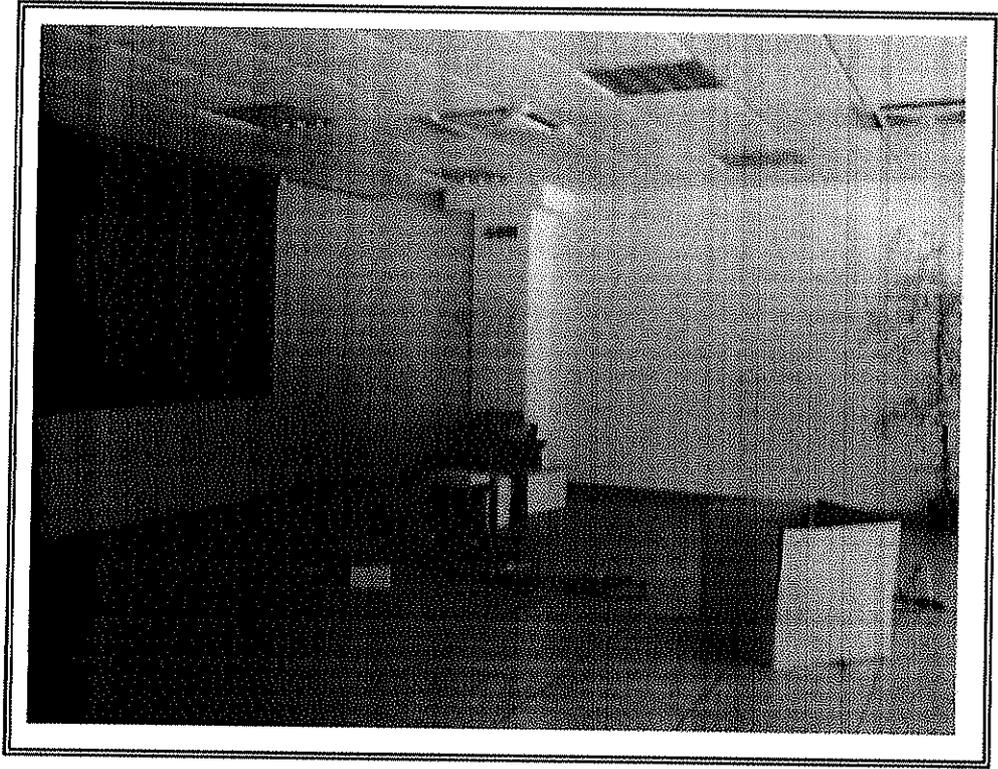






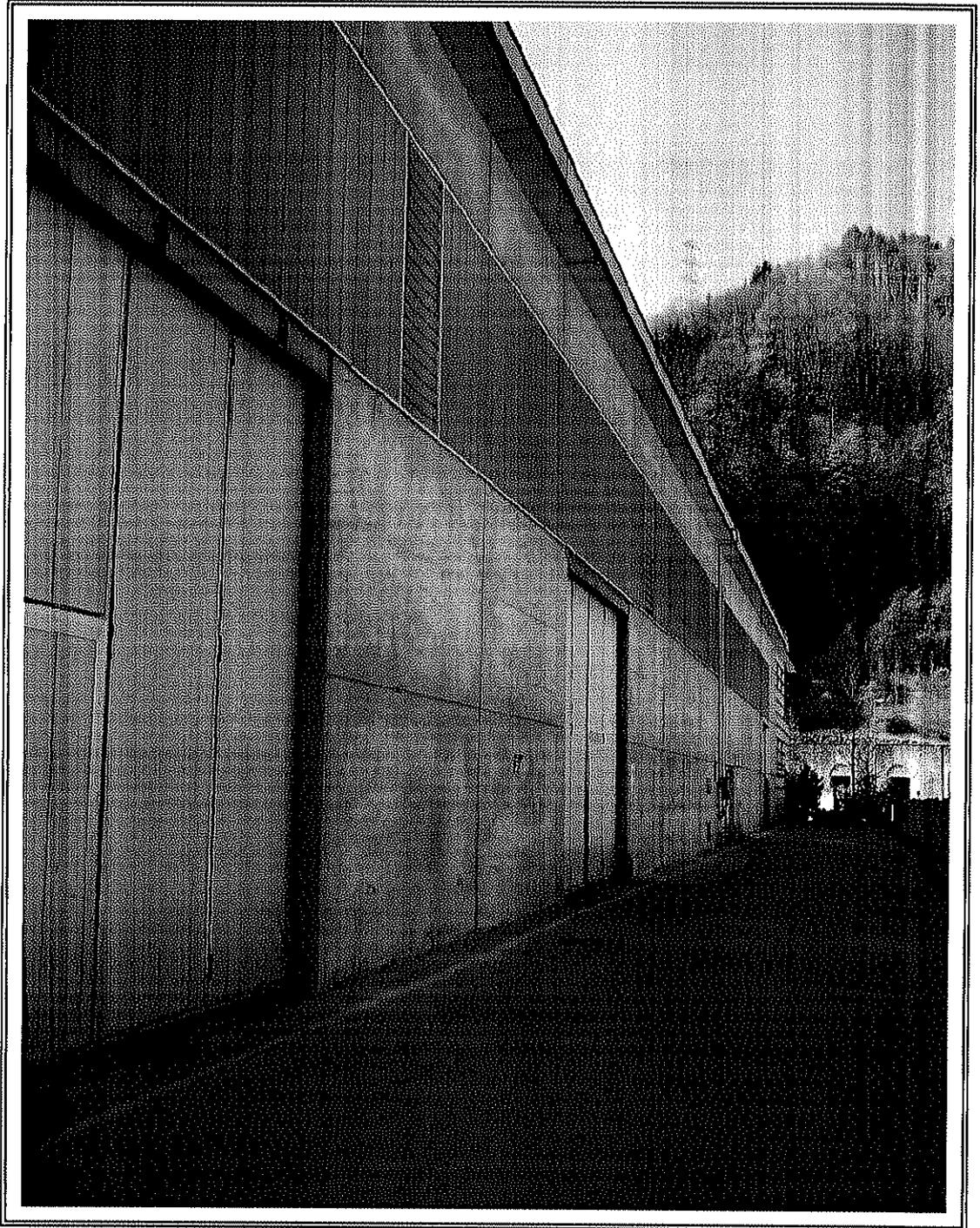




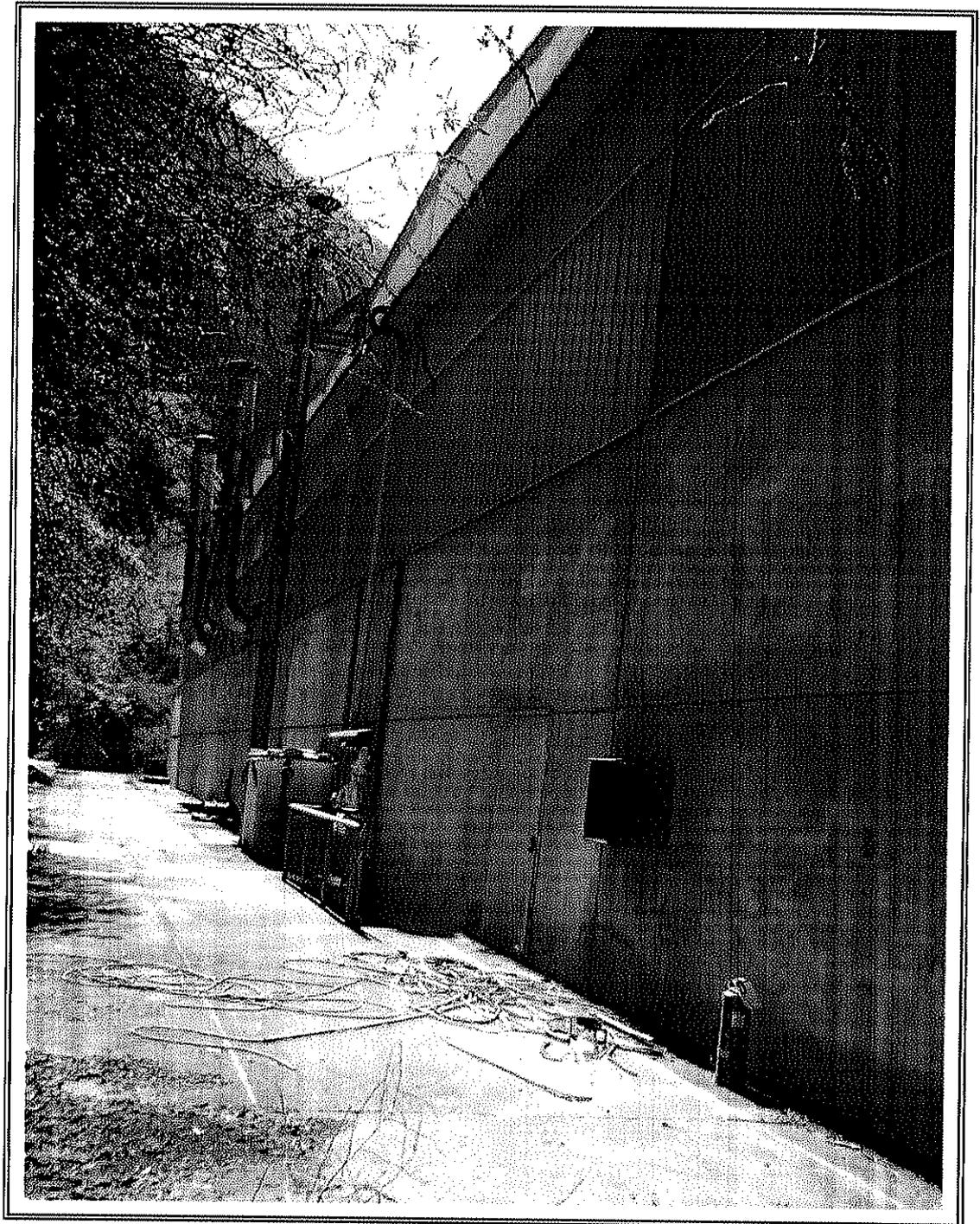




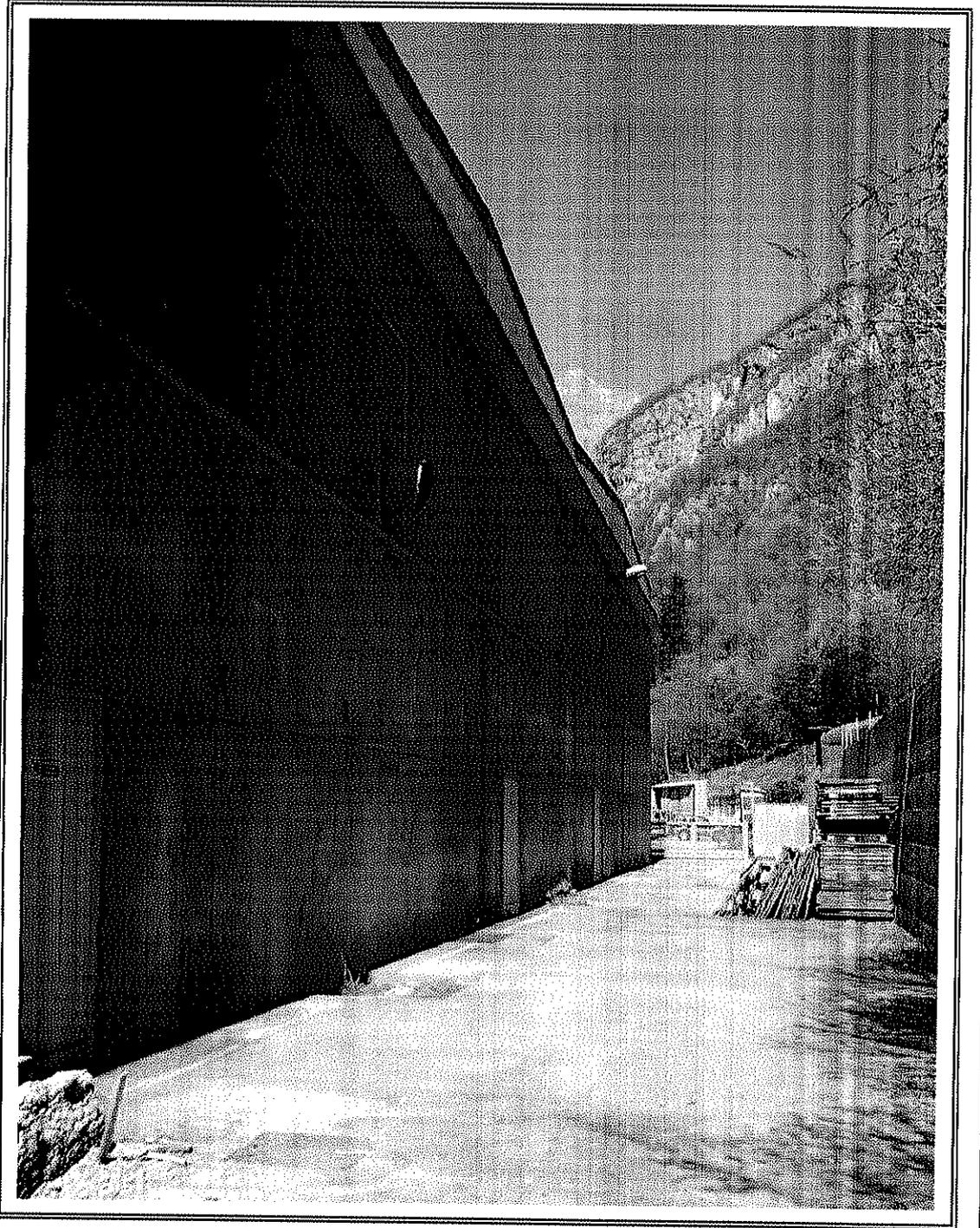
Fronte su strada di lottizzazione



Fronte strada



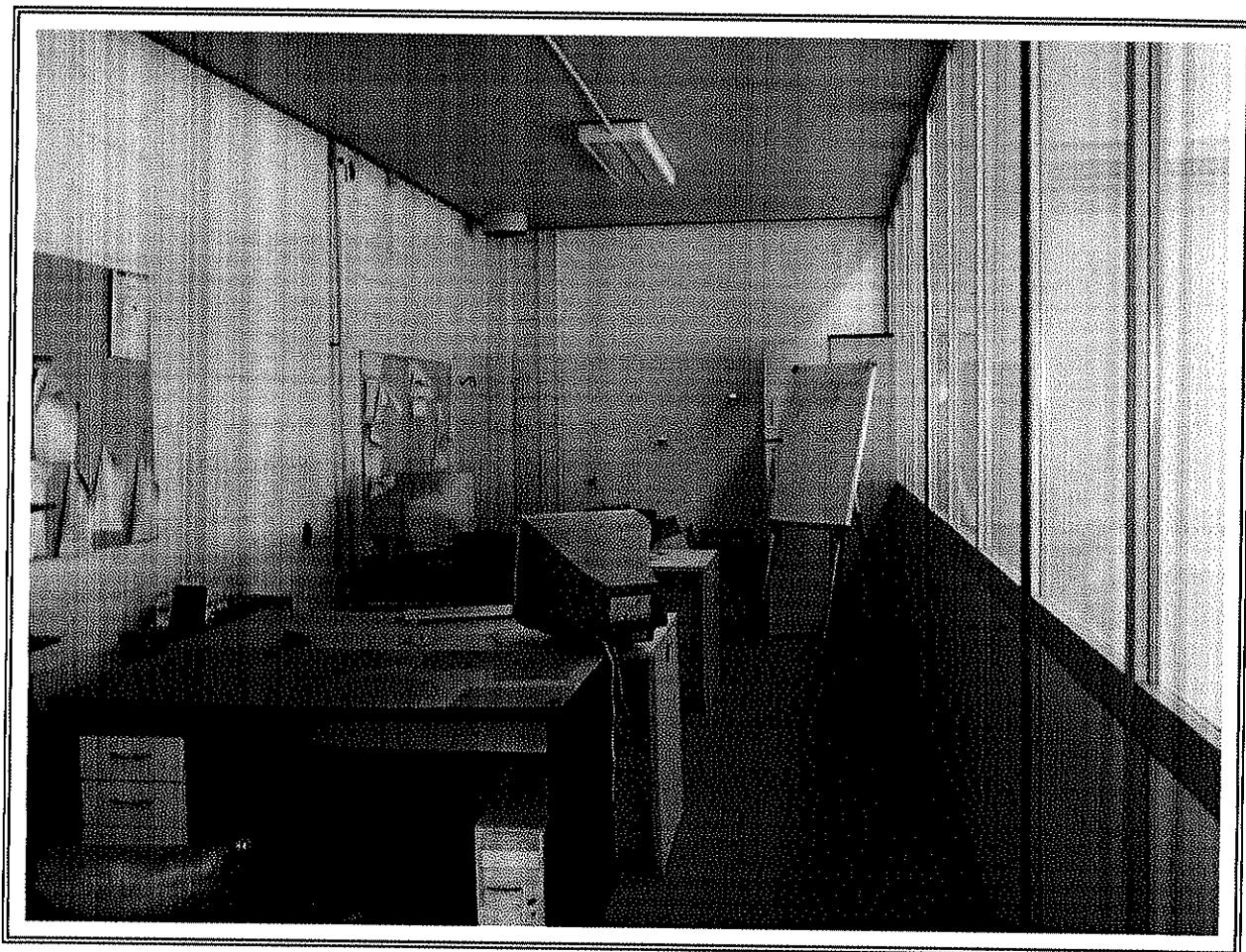
Fronte interno



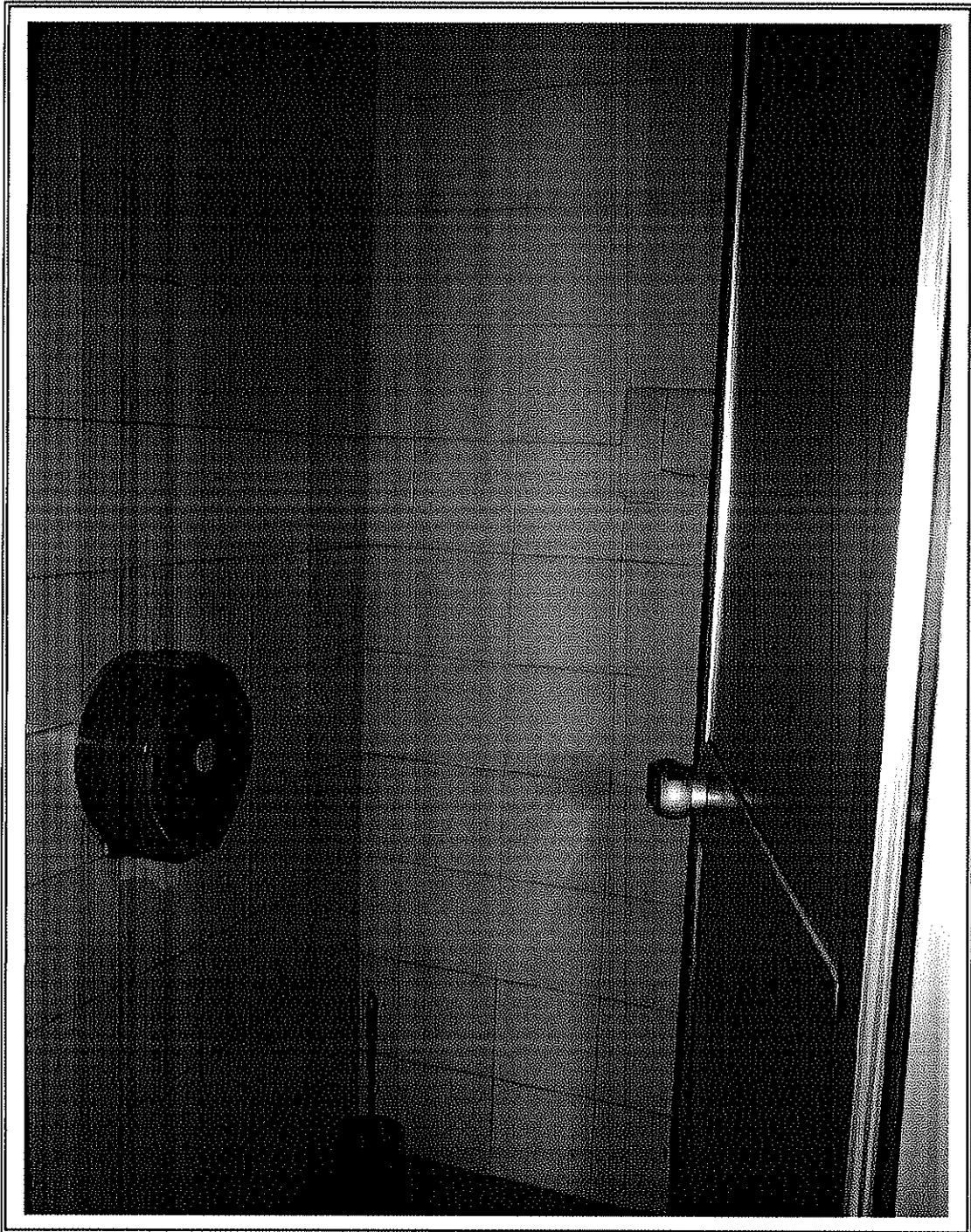
Fronte interno



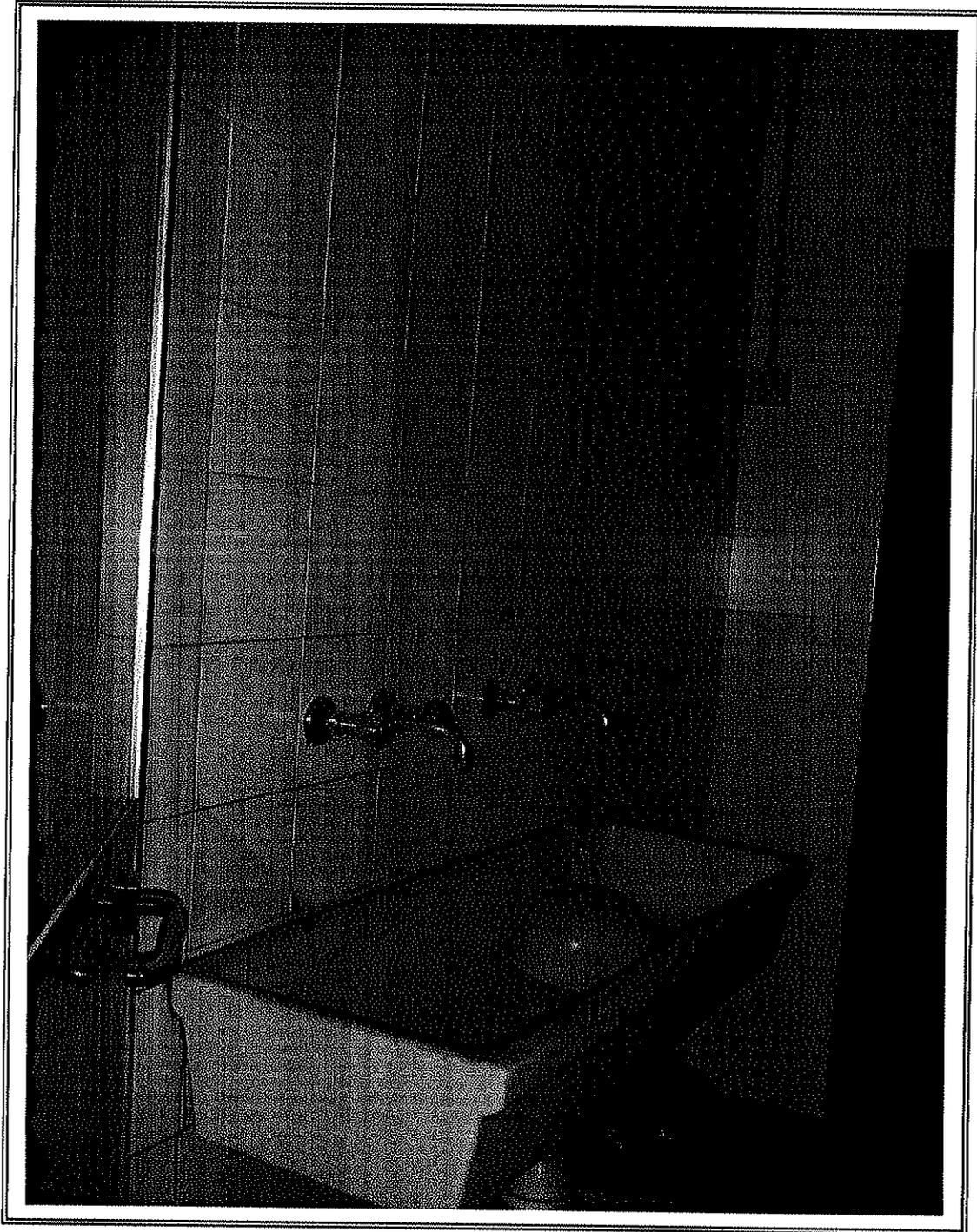
INTERNO CAPANNONE



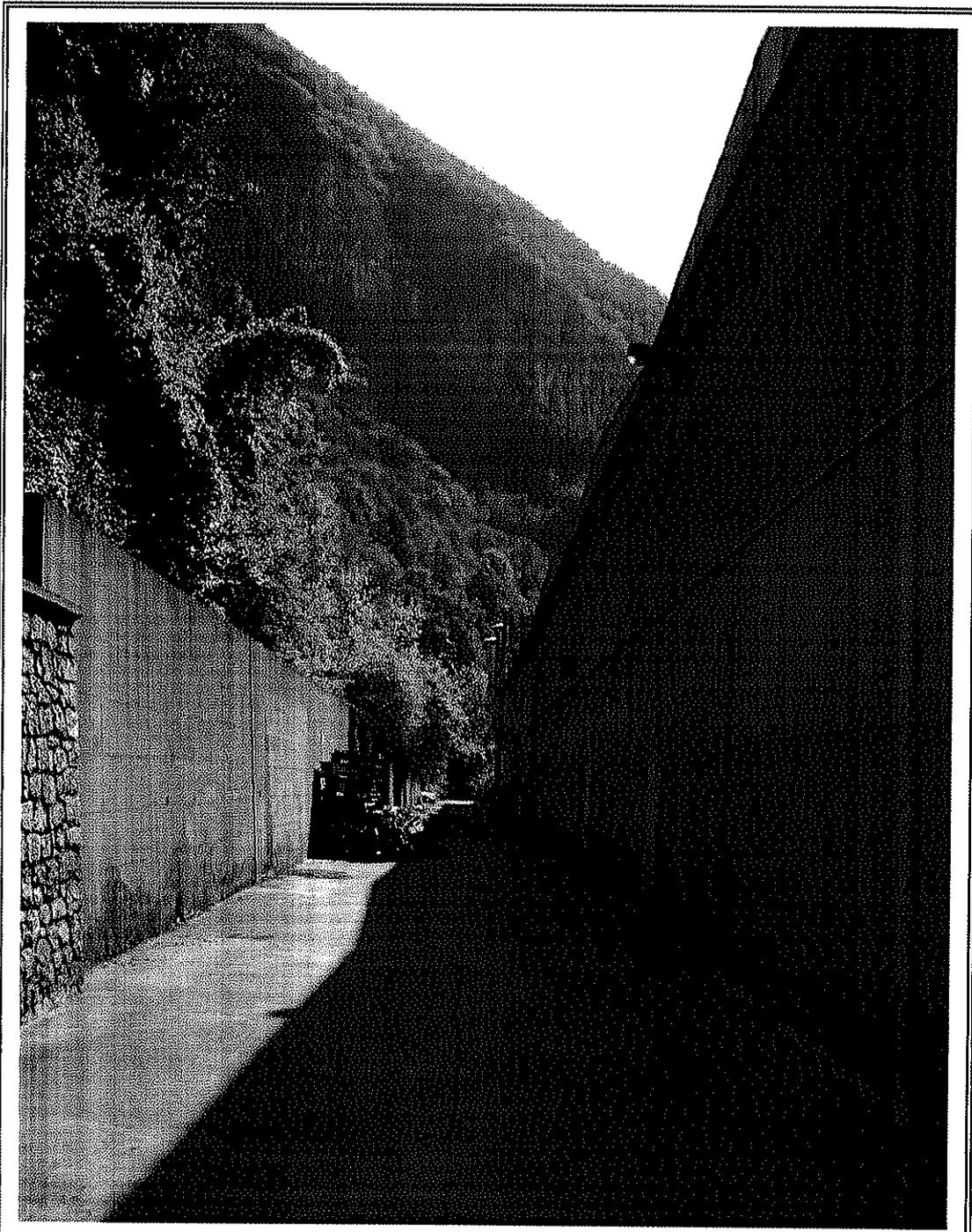
INTERNO CAPANNONE



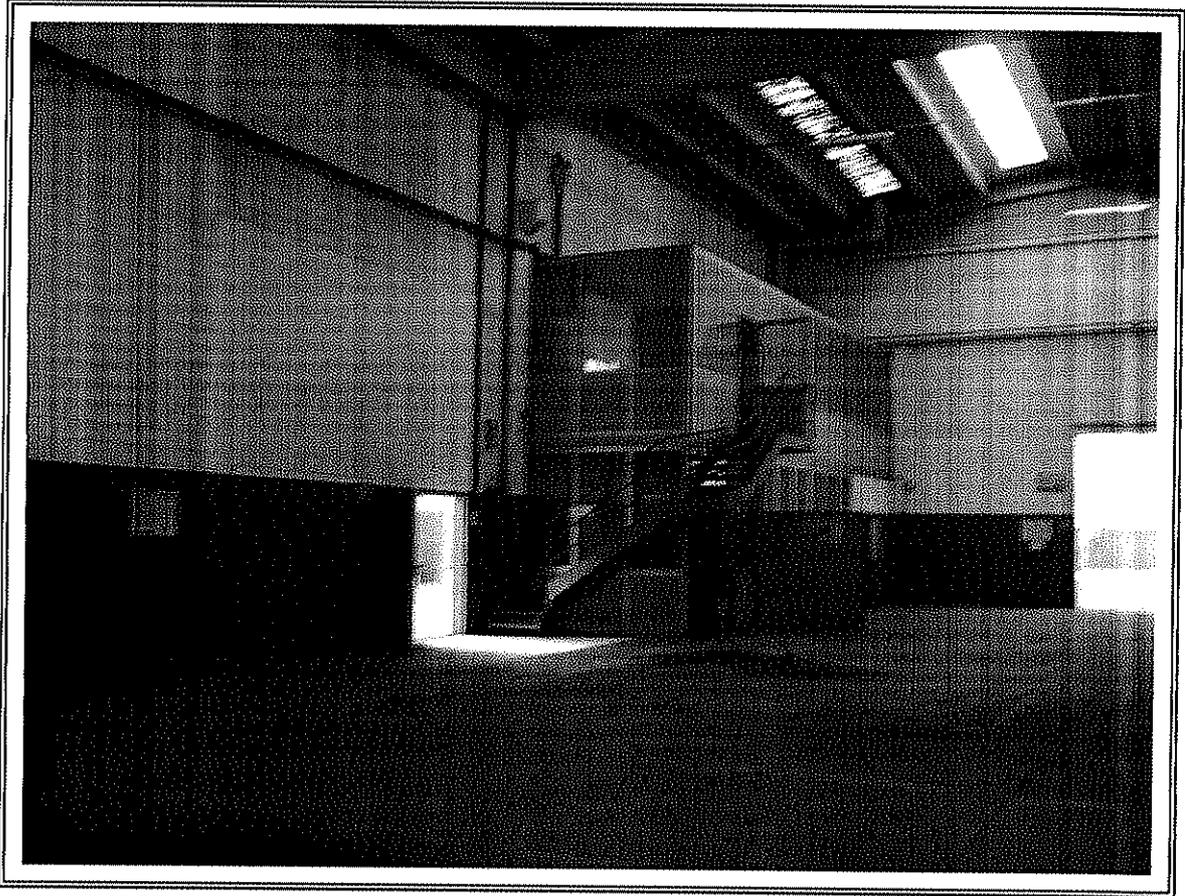
SERVIZI IGIENICI



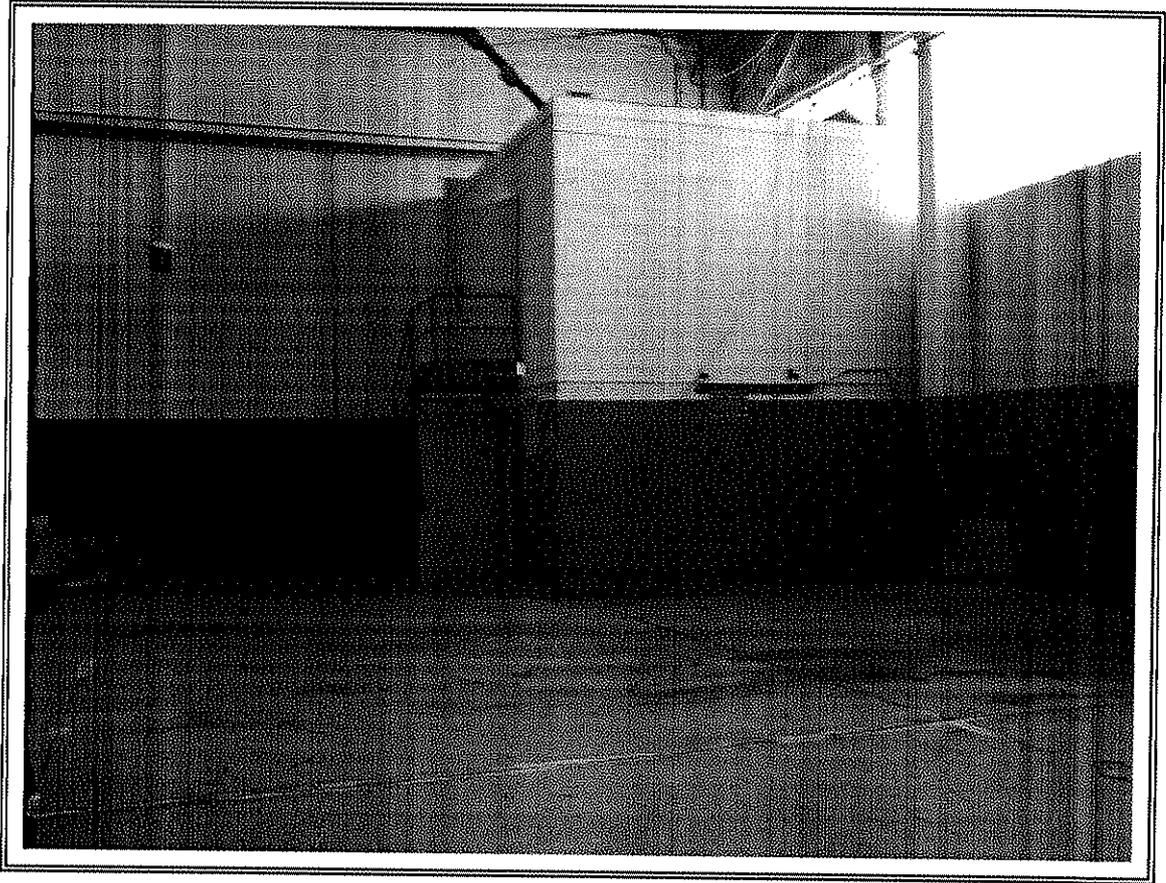
SERVIZI



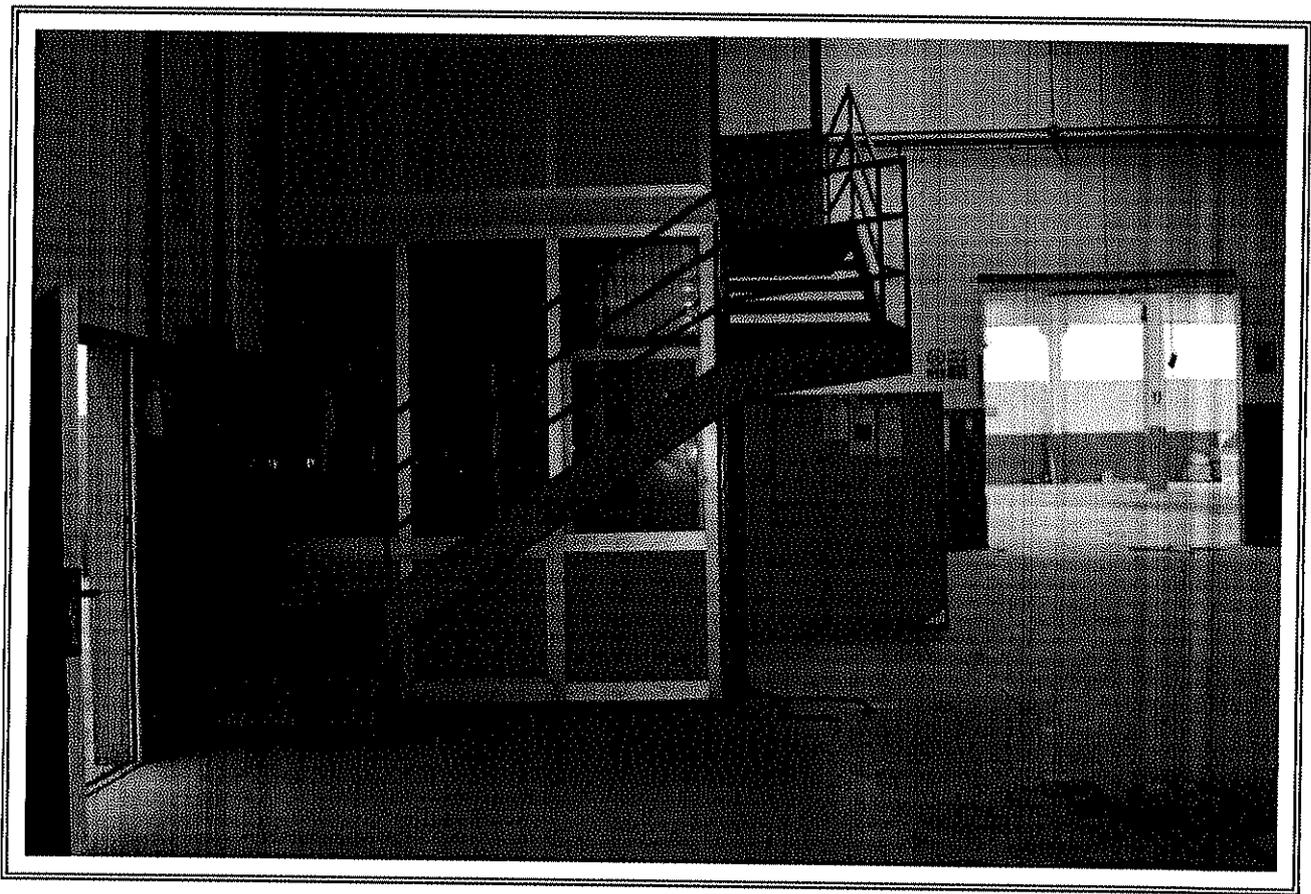
**PASSAGGIO INTERNO CON MECCANICA BREMBANA**



BLOCCO UFFICI



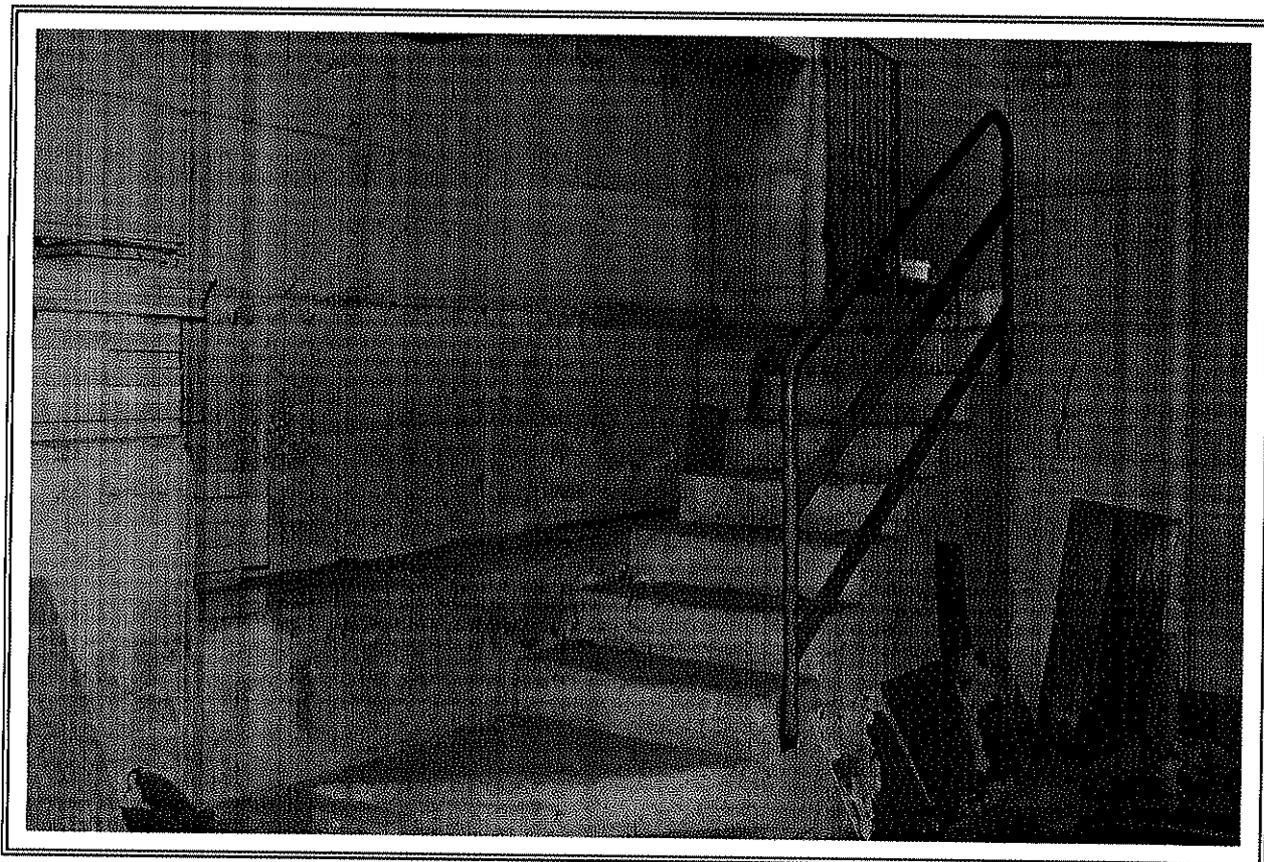
BLOCCO DEPOSITO/ CENTRALE  
ELETTRICA



BLOCCO UFFICI



LOCALE UFFICI



LOCALE TERMICO