

pee

Arch. Piero Pedrolì

Fallimento IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO E C S.N.C. IN LIQ.NE

Mail: pieropedrolì@gmail.com
Pec: pieropedrolì@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO E C S.N.C. IN LIQ.NE.

R.F. 28/2019

**GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA MARIA MAGRI'
CURATORE AVV. MASSIMO GELMINI
TECNICO INCARICATO ARCH. PIERO PEDROLI**

* * *

STIMA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Arch. Pedrolì Piero, nato a Bergamo il 25/05/1979, Cf. PDRPRI79E25A794A, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 2901, viene incaricato con istanza di nomina presentata dall'avv. Massimo Gelmini in data 13/02/2019 e successiva autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magri in data 18/02/2018, di redigere la perizia per la stima dei beni di proprietà del fallimento in epigrafe.

Premesse

Il rapporto di valutazione immobiliare (perizia) richiesto è conforme agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare (IVS ultima edizione), agli European Valuation Standards (EVS 2016) e alla norma UNI11612:2015 sul Valore di Mercato, ed inoltre contiene un'analisi puntuale di comparazione fra gli immobili oggetto di stima e le recenti compravendite avvenute entro gli ultimi 30 mesi nella zona di ubicazione del cespite oggetto di stima, insieme ad una dettagliata relazione circa i riferimenti e i dati presi a confronto, con indicazione del nominativo del notaio e del numero di raccolta e di trascrizione dell'atto, come pure di tutte le caratteristiche quantitative e qualitative comparate.

STIMA

Nella tabella di seguito si riassumono valori individuati precisando che la procedura fallimentare presuppone un'aggiudicazione dei beni attraverso un'asta giudiziaria. Essendo tale fattispecie di vendita differente da quella nel libero mercato, si individuano da subito i cosiddetti FJV (Forced Judicial Value), già previsti di un abbattimento del 25% rispetto all'ordinario valore di mercato.

	<i>Valore FJV Stimato</i>	<i>Immobile</i>
Lotto 1	€ 209.478,74	Appartamento – Via Kennedy 14, Dalmine (BG)
Lotto 2	€ 99.522,25	Ufficio – Largo Europa, Dalmine (BG)
Lotto 3	€ 257.352,90	Negoziò – Largo Europa 17, Dalmine (BG)
Lotto 4	€ 14.520,43	Box - Via Cascina Colombera, Dalmine BG
Lotto 5	€ 4.158,10	Posto Auto - Largo Europa, Dalmine (BG)

I valori individuati indicano il cosiddetto FJV (Forced Judicial Value), che tiene conto di tutti gli elementi che influenzano negativamente il mercato delle vendite immobiliari all'asta:

- la scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
- l'assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare;
- 2. la scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
- il limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile;
- la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
- la diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolate sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
- l'assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito Estimatore;

- la mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 30%;
- le spese condominiali, se presenti, spesso non pagate dal debitore;
- l'indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
- i meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
- il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti (circa 30/60 gg), tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.

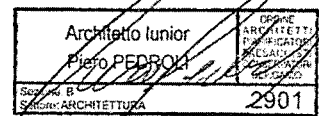
CONCLUSIONI

Il valore FJV di vendita giudiziaria di tutti beni del Fallimento è di € 585.032,41 (CinquecentoOttantaCinquemilaTrentaDue,41).

Bergamo, il 29/03/2019

In fede

Il tecnico incaricato



Arch. Piero Pedrolì

■ **Data della valutazione**

venerdì 29/03/2019

■ **Data del rapporto**

venerdì 29/03/2019

TRIBUNALE DI BERGAMO - II SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

Perizia di stima

FALLIMENTO Impresa G.C. di Cornali Marco & c. S.n.c. in Liquidazione

■ **Numero della pratica**

28/2019

■ **Richiedente valutazione**

Curatore Fallimentare - Avv. Massimo Gelmini

■ **Valutatore**

Arch. Piero Pedrolì
Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO - BG
Tel. 035.222505

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

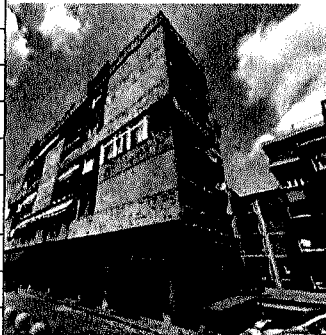
La seguente relazione stima il valore di mercato dei beni proprietà della procedura fallimentare in epigrafe e indica come valore finale l'FJV (Forced Judicial Value), ovvero il valore degli immobili in sede di asta giudiziaria. I beni sono divisi in diversi lotti, in base alla tipologia/categoria di immobile.

■ **Valore**

585.032,41 € Diconsi Euro
cinquecentoottantacinquemilatrentaduevirgolaquarantauno

COMPENDIO IMMOBILIARE

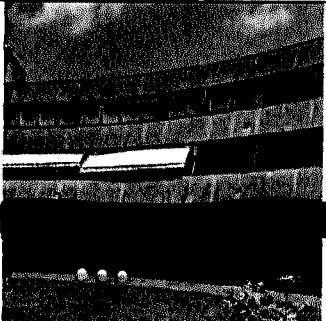
■ Lotto 01 - Lotto 1

1		Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)
Classificazione	Appartamento	
Comune	DALMINE	
Indirizzo	Via John fitzgerald kennedy, 14	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 2417 Sub. 14 Fg. 7 Part. 2417 Sub. 19	
Superficie (m ²)	187,18	
Valore unitario (€/m ²)	1.119,13	
Valore di mercato (€)	209.478,74	


■ Lotto 02 - Lotto 2

1		Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale	
Comune	DALMINE	
Indirizzo	Largo Europa,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 1411 Sub. 716 Fg. 15 Part. 3187 Sub. 15	
Superficie (m ²)	113,80	
Valore unitario (€/m ²)	874,54	
Valore di mercato (€)	99.522,25	


■ Lotto 03 - Lotto 3

1		Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo	
Comune	DALMINE	
Indirizzo	Largo Europa, 17	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 1411 Sub. 2	
Superficie (m ²)	304,20	
Valore unitario (€/m ²)	846,00	
Valore di mercato (€)	257.352,90	

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

1		Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)
Classificazione	Box	
Comune	DALMINE	
Indirizzo	Via Cascina colombera,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 6 Part. 2949 Sub. 21 Fg. 6 Part. 2949 Sub. 22	
Superficie (m ²)	33,00	
Valore unitario (€/m ²)	440,01	
Valore di mercato (€)	14.520,43	

■ **Lotto 05 - Lotto 5**

1		Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)
Classificazione	Parcheggio - Interrato	
Comune	DALMINE	
Indirizzo	Largo Europa,	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 3187 Sub. 5	
Superficie (m ²)	13,50	
Valore unitario (€/m ²)	308,01	
Valore di mercato (€)	4.158,10	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - DALMINE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)" è determinato il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 7 Part. 2417 Sub. 14 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe U, 7,00 vani, Rendita 524,20 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 7 Part. 2417 Sub. 19 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 25,00 m², Rendita 40,03 €

2 Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale, sito in Largo EUROPA - DALMINE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)" è determinato il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 15 Part. 1411 Sub. 716 Categoria: A10 -Uffici e studi privati, Classe 2, 5,50 vani, Rendita 937,37 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 15 Part. 3187 Sub. 15 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 2, Rendita 19,21 €

3 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Largo EUROPA, 17 - DALMINE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)" è determinato il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 15 Part. 1411 Sub. 2 Categoria: C 1 -Negozii e botteghe, Classe 8, Rendita 3.404,07 €

4 Per l'immobile classificato come Box, sito in Via CASCINA COLOMBERA - DALMINE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)" è determinato il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Sez. SF Fg. 6 Part. 2949 Sub. 21 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Rendita 0,00 €

Sez. SF Fg. 6 Part. 2949 Sub. 22 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Rendita 0,00 €

5 Per l'immobile classificato come Parcheggio - Interrato, sito in Largo EUROPA - DALMINE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)" è determinato il Market Approach FJV alla data di stima del 05/03/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DALMINE Comune Catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati
Sez. SF Fg. 15 Part. 3187 Sub. 5 Categoria: C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), Classe 2, 12,00 m²,
Rendita 19,21 €

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Giudice Delegato	Giudice Delegato - Dott.ssa Maria Magrì
Richiedente valutazione	Curatore Fallimentare - Avv. Massimo Gelmini
Valutatore	Arch. Piero Pedrolì Piazza Matteotti, 20 - 24122 BERGAMO - BG Tel. 035.222505 CF: PDRPRI79E25A794A - PIVA: 03967760160

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
18/02/2019	Nomina a C.T.U. Giudice Delegato - Dott.ssa Maria Magrì (Giudice Delegato)
25/02/2019	Inizio operazioni peritali Arch. Piero Pedroli (Valutatore)
26/02/2019	Sopralluogo al bene immobile Arch. Piero Pedroli (Valutatore)
05/03/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio Arch. Piero Pedroli (Valutatore)
12/03/2019	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Arch. Piero Pedroli (Valutatore)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Market Approach

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

- Le vendite giudiziarie sono influenzate negativamente da diversi fattori, ma tutti riconducibili da una certa mancanza di fiducia e conoscenza in questo tipo di canale di vendita immobiliare.

Tra gli elementi che influenzano negativamente il mercato immobiliare giudiziario vi sono:

- . la scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
 - . l'assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare;
 - . la scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
 - . il limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile: la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
 - . la diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolate sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
 - . l'assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito Estimatore;
 - . la mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 25%;
 - . le spese condominiali, se presenti, spesso non pagate dal debitore;
 - . l'indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
 - . i meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
 - . il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti (circa 30/60 gg), tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.
- Per tutte queste ragioni si ritiene opportuno determinare un valore diverso dal valore di mercato (l'FJV - Forced Judicial Value) scontando il valore di mercato di una quota pari al 25%.

Market Approach	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
01		Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
02		Lotto 2
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
03		Lotto 3
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)	

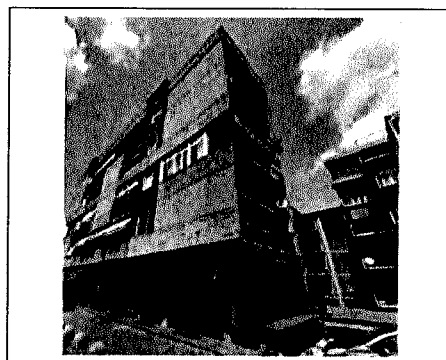
Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
04		Lotto 4
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
05		Lotto 5
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)	

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Denominazione**

Data inserimento	06/03/2019	Data ultima modifica	13/03/2019
Codice	S03		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in ottimo stato di manutenzione		
Superficie	187,18 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ **Ubicazione**

Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 -
 24044 DALMINE - (BG)
 Zona OMI: B1/Centrale/VIALE LOCATELLI, VIALE MARCONI, VIA BUTTARO, COMUNE, BIBLIOTECA

■ **Descrizione principale**

L'immobile è sito in una zona centrale del comune di Dalmine. L'edificio è in cemento armato a vista e laterizi, la sua costruzione risale al 1971.

L'edificio è in discreto stato di conservazione e l'appartamento è posto all'ultimo piano raggiungibile con ascensore.

L'interno dell'appartamento è in ottimo stato, le finiture sono di pregio: parquet, bouaserie di legno su diverse pareti e soffitti. Gli ambienti, luminosi, sono ben distribuiti: un'ampio atrio accompagna ad un salone con zona pranzo, una cucina, tre camere da letto, un antibagno e bagno e un disimpegno/lavanderia con bagno. Associati all'appartamento vi sono una cantina e un box auto a doppia lunghezza.

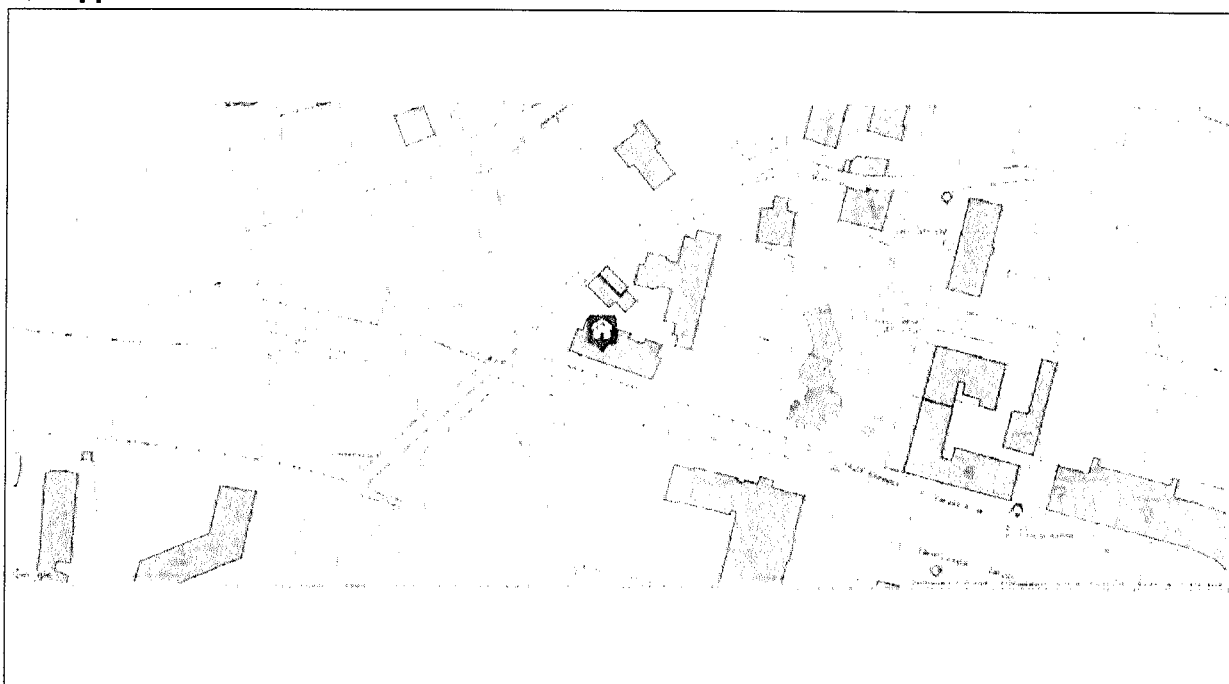
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	DALMINE		
Zona			
Indirizzo	Via JOHN FITZGERALD KENNEDY		
Civico	14	Cap	24044
Latitudine	45° 39' 4,3580"	Longitudine	9° 36' 5,2331"

Mappa



Confini

Dell'appartamento: a nord, est e sud area comune. Ad ovest vano scale e appartamento proprietà [redacted]
Della cantina: a nord enti condominiali, ad est autorimessa di proprietà di terzi, a ovest corridoio di accesso, a sud proprietà di terzi.
Dell'autorimessa a nord cortile comune del quale si ha l'accesso, ad est garage [redacted] Sud cantine, ad ovest garage [redacted]

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura		Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie principale	S1	172,00	1,00	172,00	
Superficie balconi	SUB	15,70	0,30	4,71	
Superficie cantine	SUC	8,60	0,20	1,72	
Superficie garage autorimessa	SUG	17,50	0,50	8,75	

Totale Superficie (m²)	213,80	187,18
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ **Consistenza per il Piano Quarto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	172,00	S1	1,00	172,00
Terrazzi	15,70	SUB	0,30	4,71
Totale per piano	187,70			176,71

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Cantina	8,60	SUC	0,20	1,72
Box Auto	17,50	SUG	0,50	8,75
Totale per piano	26,10			10,47

CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato*	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 3 a 5 = 10.000,00 da 3 a 6 = 20.000,00

■ **Impianti del fabbricato o edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-

■ **Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	93,850	millesimi	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 4 a 5 = 10.000,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Livello di Piano	LIV	4	n.	0,050
Ultimo piano	ULP	1	0=no 1=sì	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	172,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	15,7	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	8,6	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	17,5	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	187,2	m ²	-

■ **Tipologiche**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	0,030

■ **Descrizione Classe energetica del fabbricato**

La classe E è presunta in funzione della tipologia di edificio (epoca e tecniche di costruzione) e delle caratteristiche dell'immobile (tipologie di serramenti, di centrale termica e di impianto radiante).

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	DALMINE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in ottimo stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	187,18/187,18	100,00
Superficie principale	S1/SUP	172,00/187,18	91,89
Superficie balconi	SUB/SUP	15,70/187,18	8,39
Superficie cantine	SUC/SUP	8,60/187,18	4,59
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	17,50/187,18	9,35

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI
LOTTO 01-Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Elenco Visure catastali**

N. 1 Visura

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di DALMINE Comune catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 2417 Sub. 19 Categoria C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Consistenza 25,00 m²

Fg. 7 Part. 2417 Sub. 14 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 7,00 vani

Gli immobili Sub.14 (appartamento) e Sub.19 (autorimessa) sono stati trasferiti

(regime di comunione legale) con atto Rep.38376 - Racc.5656 del notaio Marasa, in data 20/02/1989.

Non è stato possibile allineamento catastale a seguito del rogito, pertanto ora - a catasto - l'intestatario risulta ancora in possesso di questo motivo non è stato possibile ottenere l'accesso alla planimetria catastale presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo.

Il documento non è conforme alla realtà.

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Fotografie**

N. 2 Condominio del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 3 Ingresso Condominio del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 4 Vano scale e ascensore del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Ingresso appartamento del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Interno appartamento1 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Interno appartamento2 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Interno appartamento3 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Interno appartamento4 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Interno appartamento5 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Interno appartamento6 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Interno appartamento7 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Interno appartamento8 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Interno appartamento9 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Interno appartamento10 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Interno appartamento11 del 06/03/2019

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 17 Rampa di accesso ai garage del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 Box auto del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 Interno Box del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 Accesso diretto al condominio del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ **Elenco Visure conservatorie**

N. 21 DOC_1220080531 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 22 DOC_1220080534 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 23 DOC_1220080535 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 24 DOC_1220080536 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 25 DOC_1220080537 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 26 DOC_1220080539 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ **Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')**

N. 27 Atto di trasferimento del 05/03/2019

Il documento proviene dal Proprietario.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Visure catastali

N. 1 - [REDACTED]



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2019

Data: 25/02/2019 - Ora: 09:07:49 Segno:
Visura n. 13918 Page 1

Dati della richiesta
 [REDACTED] nel comune di DALMINE (Codice: 0245) Provincia di BERGAMO

Soggetto individuato
 [REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di DALMINE (Codice 0245) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Sezione L. base	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Abbr. Zona	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastro	Rendita	Indirizzo	Int. attual.
1	54	7	2417	14			A/2	1	7 vani	Totale: 196 m ² Totale richieste aree superf. 172 m ²	L Euro 514,28	VIA ROMANO EGGER 001133 KM 00 n. 14 piano 4° S1. Amministrazione del 19/01/2015 - Incompleto di visura dei dati catastali.	
2	54	7	2417	14			C/6	2	25 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 69,83	VIA ROMANO EGGER KM 001133 S. NEDRY n. 45 piano 4°. Amministrazione del 19/01/2015 - Incompleto di visura dei dati catastali.	

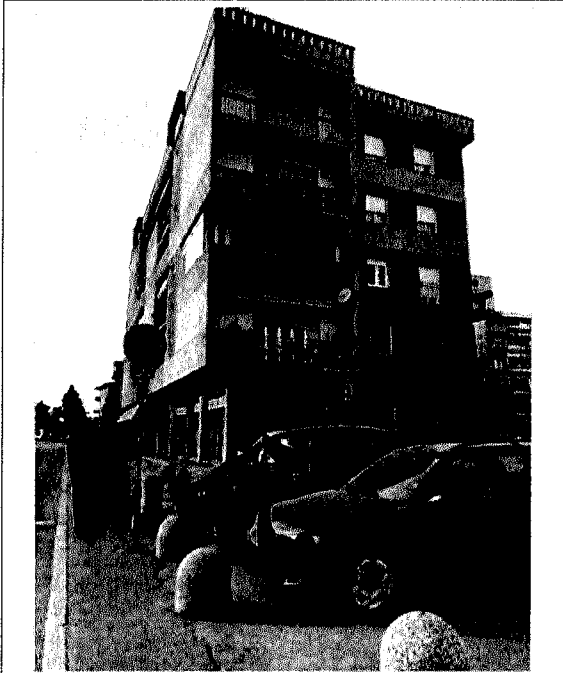
Totale: vani 7 m² 25 Rendita: Euro 584,23

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

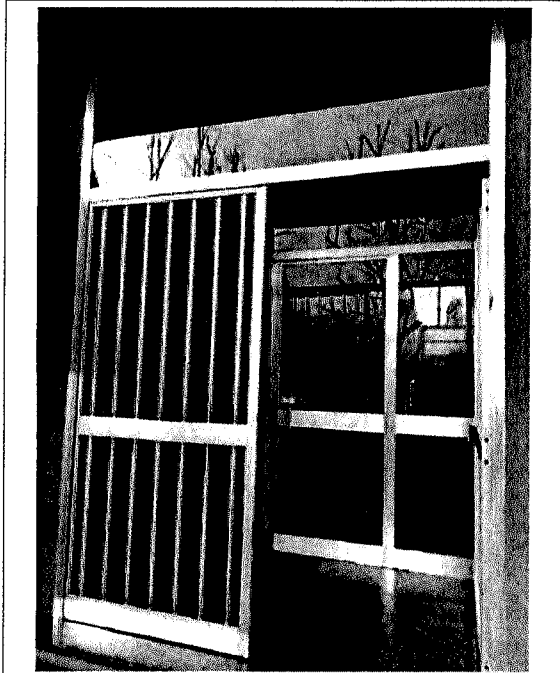
N.	DESCRIZIONE	INDICAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	01/19/00000/100/100/1
Unità immobiliare n. 2		Tributi catastali, Euro 0,90	

Fotografie

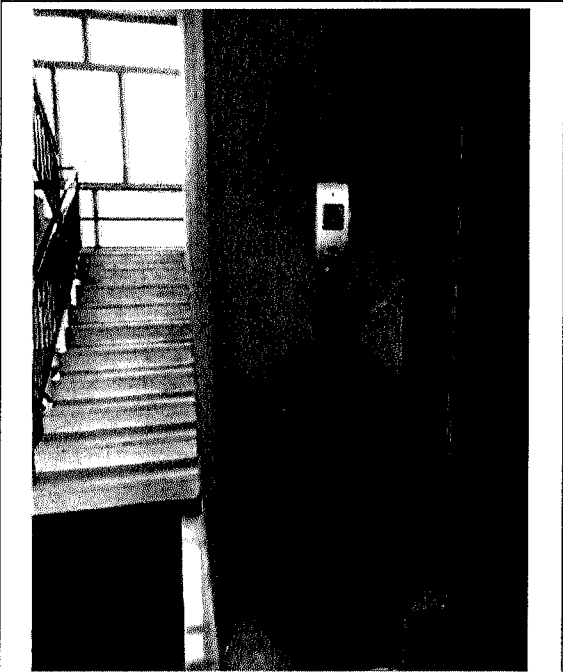
N. 2 - Condominio



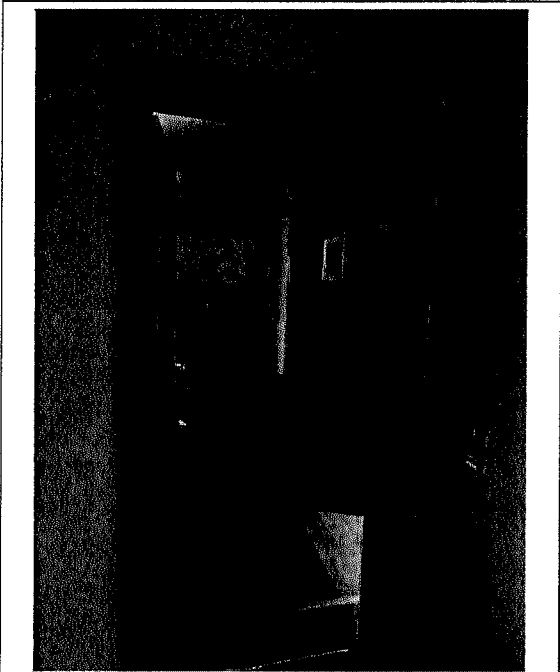
N. 3 - Ingresso Condominio



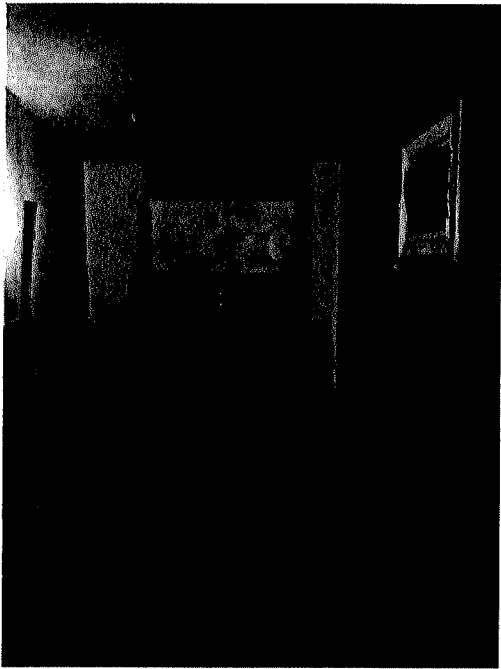
N. 4 - Vano scale e ascensore



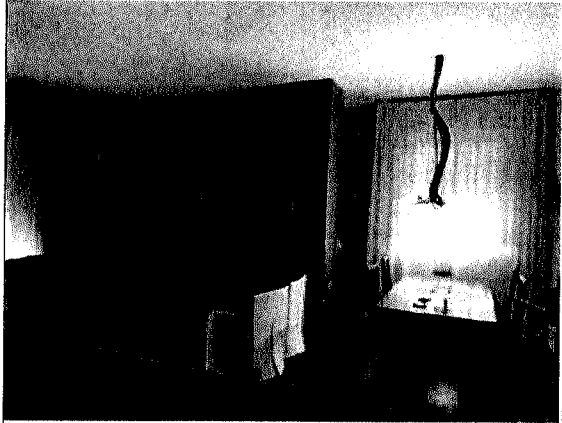
N. 5 - Ingresso appartamento



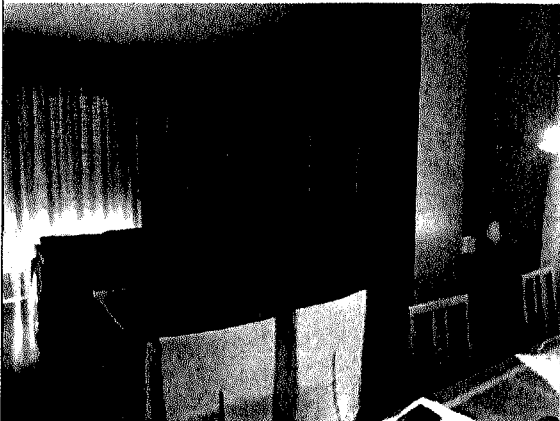
N. 6 - Interno appartamento1



N. 7 - Interno appartamento2



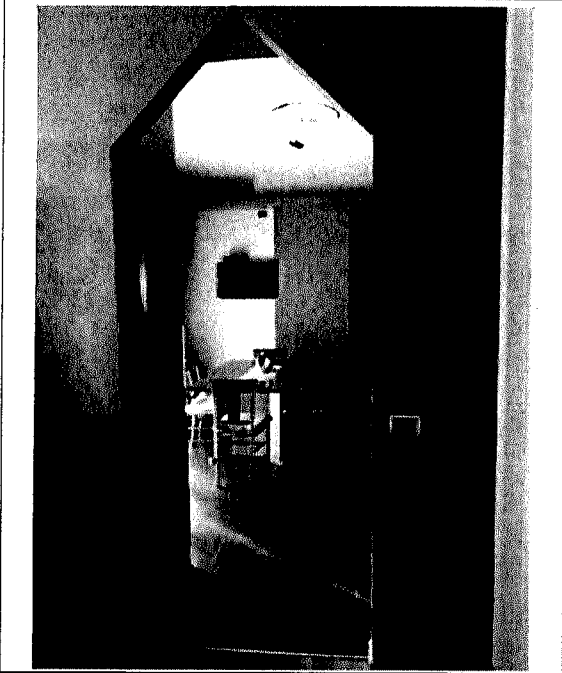
N. 8 - Interno appartamento3



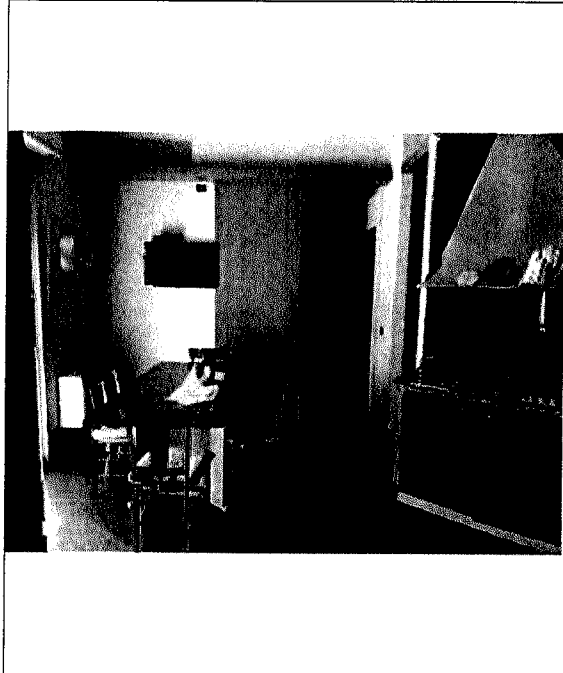
N. 9 - Interno appartamento4



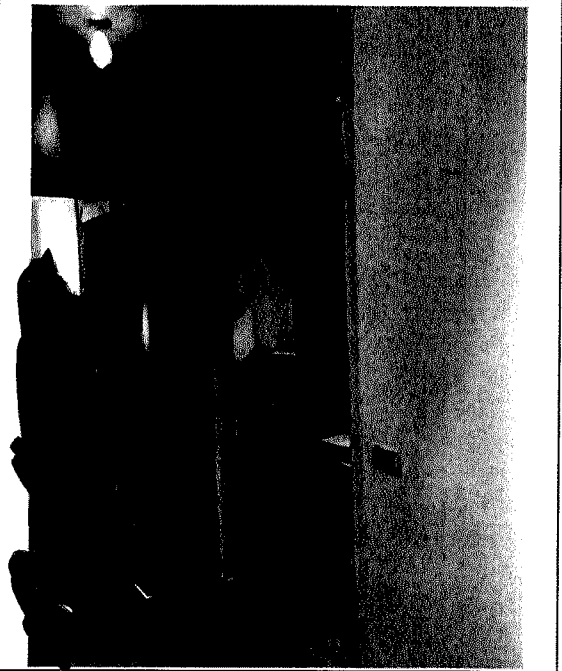
N. 10 Interno appartamento5



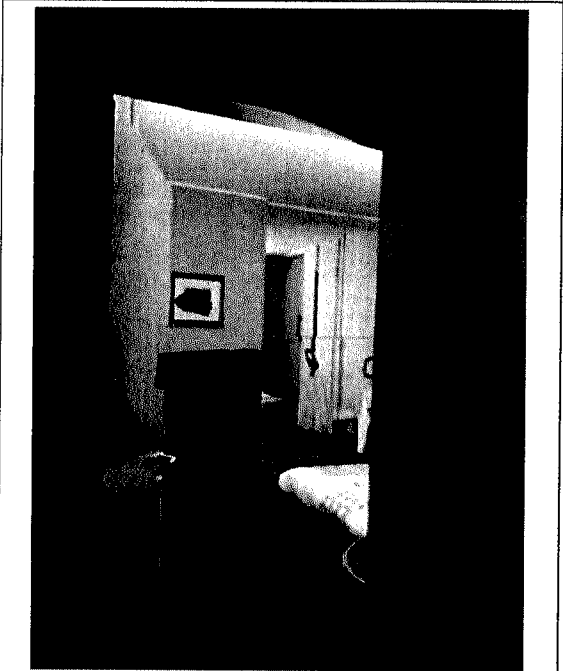
N. 11 Interno appartamento6



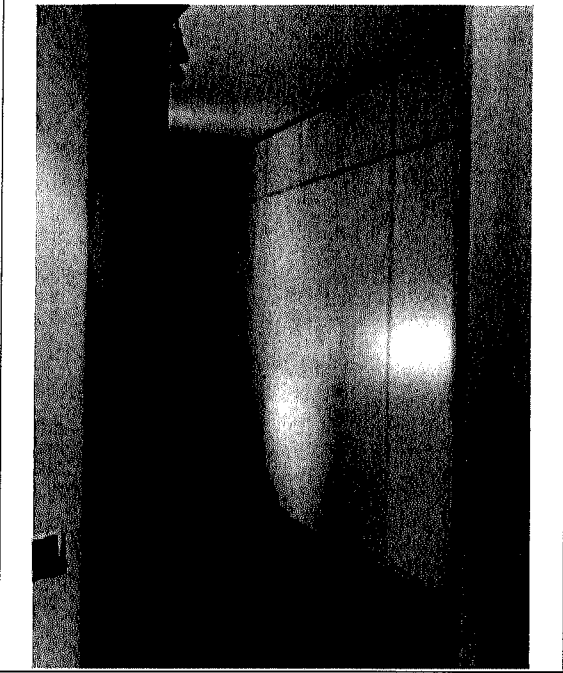
N. 12 Interno appartamento7



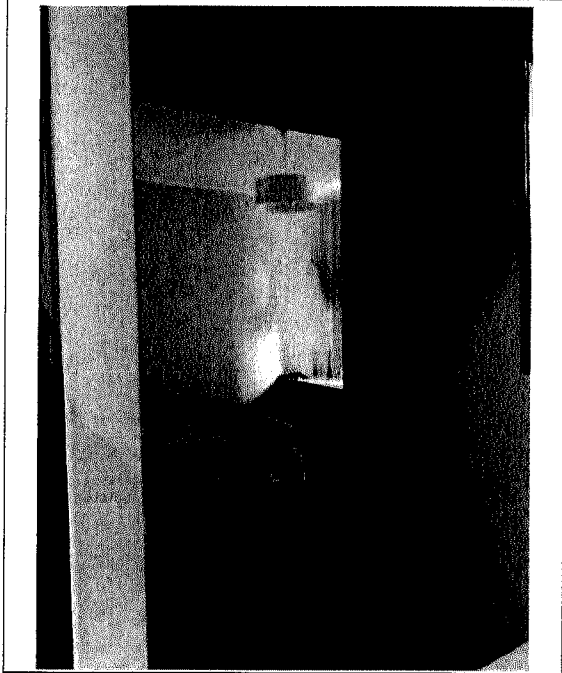
N. 13 Interno appartamento8



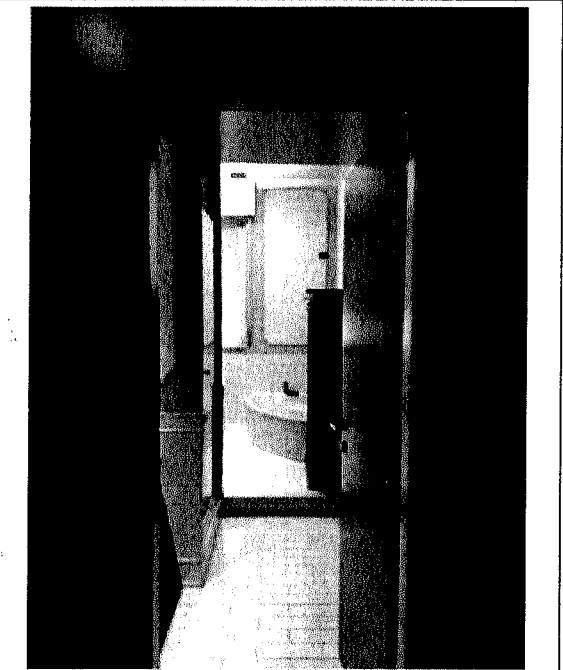
N. 14 Interno appartamento9



N. 15 Interno appartamento10

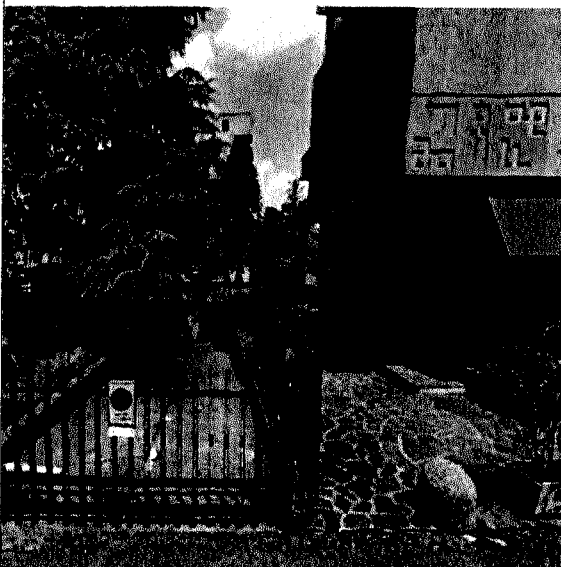


N. 16 Interno appartamento11

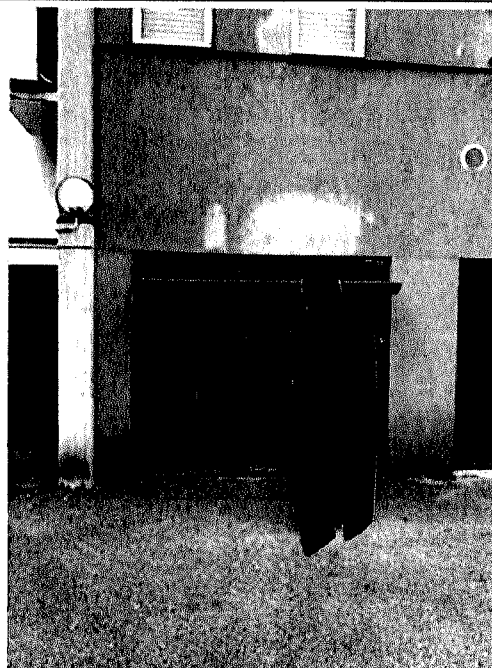


Fotografie esterni

N. 17 Rampa di accesso ai garage



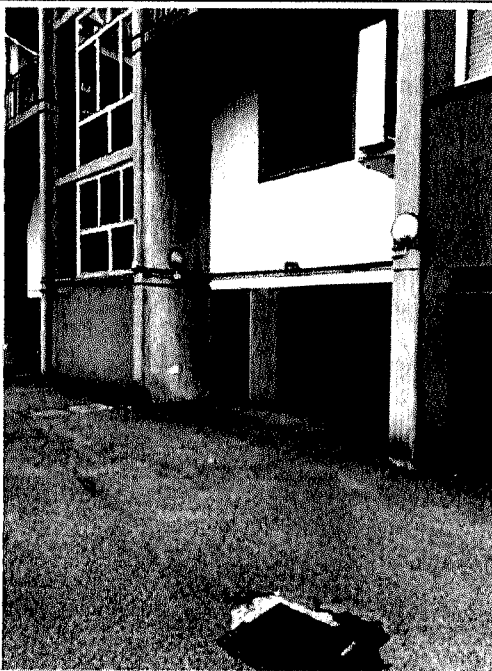
N. 18 Box auto



N. 19 Interno Box



N. 20 Accesso diretto al condominio



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di DALMINE	Provincia di BG
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di DALMINE (D245)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	SF	7	2417	14	A 2 -Abitazioni di tipo civile	U	7,00 vani	524,20	180,00
2	SF	7	2417	19	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	25,00 m ²	40,03	28,00
Totali								564,23	208,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 2417 Sub. 14 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: 4 - S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 180,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura [redacted] 05/03/2019

Il documento non è conforme alla realtà.

Diritti Reali

(2) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 2417 Sub. 19 (Bene accessorio) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 28,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura [redacted]

Il documento non è conforme alla realtà.

Diritti Reali

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	SF.7.2417.14	A/2			Abitazioni civili	180,00	ultimo	Ottimo	1.590,00	286.200,00
2	SF.7.2417.19	C/6			Box	28,00		Normale	675,00	18.900,00
Valore Normale complessivo									305.100,00	

VALUTAZIONE

Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)

Il Market Approach dell'immobile, classificato come Appartamento sito in DALMINE (BG), Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14, avviene mediante la seguente formula:

Market Approach = [Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 05/03/2019.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	Conforme	0,00
	1. ISCRIZIONE del 17/06/2004 - Registro Particolare 8592 Registro Generale 31421 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 35414/3181 del 11/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7986 del 04/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE) -		
	2. ISCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 7414 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 54976/7482 del 28/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -		
	3. ISCRIZIONE del 22/11/2013 - Registro Particolare 7344 Registro Generale 44959 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 69074/12965 del 20/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -		
	4. ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7789 Registro Generale 48389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2787/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5077 del 04/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE) -		
	5. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 17907 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio		


	<p>73703/14504 del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - 6. ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 9687 Registro Generale 55302 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2054/1917 del 05/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - 7. TRASCRIZIONE del 11/03/2019 - Registro Particolare 8063 Registro Generale 12313 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 28 del 30/01/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</p> <p>* Vedi documenti completi allegati</p>		
12/03/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Gli immobili Sub.14 (appartamento) e Sub.19 (autorimessa) sono stati trasferiti d [REDACTED] (regime di comunione legale) con atto Rep.36976 - Racc.3556 del notaio Marasà, in data 20/02/1989. Non è stato eseguito l'allineamento catastale a seguito del rogito, pertanto ora - a catasto - l'intestatario risulta ancora [REDACTED] questo motivo non è stato possibile ottenere l'accesso alla planimetria catastale presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo. Ad ogni modo a seguito dell'acquisto sono state effettuate delle modifiche interne e se non è stato fatto l'allineamento sugli intestatari, l'adeguamento alla nuova distribuzione interna non è sicuramente avvenuta nemmeno per le planimetrie che quindi risulteranno difformi.</p>	Non conforme	300,00
13/03/2019	<p>Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente</p> <p>Le spese condominiali preventivate nel 2018 per l'immobile in oggetto sono di € 1.856,00 annue. Al giorno 13/03/2019 risultano non pagate per l'anno 2018 spese per € 464,00. Non ci sono spese straordinarie imminenti già deliberate.</p>	Non conforme	464,00
29/03/2019	<p>Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità</p> <p>Nulla osta per costruzioni edilizie del 26/08/1968 con pratica edilizia 406 - n.258 R.C. a seguito di domanda depositata in data 06/08/1968. Autorizzazione di abitabilità del 27/09/1971</p>	Conforme	0,00
29/03/2019	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali, non vi è conformità tra lo stato di fatto rilevato ed il progetto presentato e raffigurato dalle tavole presenti negli atti del fascicolo (progetto autorizzato con parere favorevole dalla commissione edilizia con il verbale n.181 del 05/08/1968). Nelle tavole di progetto originale al piano quinto vi sono 3 appartamenti, anziché i due realmente presenti e le</p>	Non conforme	2.500,00

differenze nelle divisioni degli spazi interni sono da regolarizzare. Il deprezzamento per le eventuali sanatorie, pratiche edilizie di ripristino della conformità, comprese spese generali e tecniche, oblazioni, imprevisti e arrotondamenti è qui stimato in € 2.500,00.		
Totale costi ripristino Non conformità		3.264,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:


■ Appartamento - Via ENEA SALMEGGIA, 12 - DALMINE (BG) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	81,90 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	20/11/2017	
Prezzo	116.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Francesco Mannarella del 20/11/2017: 78737 Rep. - 54553 Racc.	

■ Appartamento - Via GIACOMO PUCCINI, 8 - DALMINE (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	110,75 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	13/02/2017	
Prezzo	155.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Marco Tucci del 13/02/2017: 15353 Rep. - 12355 Racc.	

■ Appartamento - Viale GIAN PAOLO CAVAGNA, 13/25 - DALMINE (BG) - Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	120,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	24/11/2017	
Prezzo	200.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Carlo Bellini del 24/11/2017: 390 Rep. - 334 Racc.	

Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 10. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	116.000,00	155.000,00	200.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	20/11/2017	13/02/2017	24/11/2017	05/03/2019
Superficie principale (S1) m ²	70,7	98,7	99,2	172,0
Superficie balconi (SUB) m ²	21,0	23,5	16,3	15,7
Superficie cantine (SUC) m ²	2,8			8,6
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	14,0	14,7	36,4	17,5
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	3	5	6	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	4	5
Livello di Piano (LIV) n.	3	1	5	4

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,030
Superficie principale	1,000

Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 5 10.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 6 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 4 a 5 10.000,000
Livello di Piano	0,050

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 116.000,00 * 1,00 / 81,90 = 1.416,36 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 110,75 = 1.399,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 120,67 = 1.657,41 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.657,41 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.399,55 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 116.000,00 * (-0,03) / 12 = -290,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 155.000,00 * (-0,03) / 12 = -387,50 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 200.000,00 * (-0,03) / 12 = -500,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.399,55 * 1,00 = 1.399,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.399,55 * 1,00 = 1.399,55 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 1.399,55 * 1,00 = 1.399,55 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,30$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.399,55 \cdot 0,30 = 419,87 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.399,55 \cdot 0,30 = 419,87 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.399,55 \cdot 0,30 = 419,87 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.399,55 \cdot 0,20 = 279,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.399,55 \cdot 0,20 = 279,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUC}) = 1.399,55 \cdot 0,20 = 279,91 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.399,55 \cdot 0,50 = 699,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.399,55 \cdot 0,50 = 699,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUG}) = 1.399,55 \cdot 0,50 = 699,78 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{CED})]$	Modalità di stima
3 (E)	5 (C)	10.000,00	
3 (E)	6 (B)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{CED}) = 20.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{STM})]$	Modalità di stima
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	10.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 10.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,05 \cdot 116.000,00 = 5.800,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,05 \cdot 155.000,00 = 7.750,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_C(\text{LIV}) = 0,05 \cdot 200.000,00 / (1 + 0,05) = 9.523,81 \text{ €/livello di piano}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-290,00	-387,50	-500,00
Superficie principale (S1) €/m ²	1.399,55	1.399,55	1.399,55
Superficie balconi (SUB) €/m ²	419,87	419,87	419,87
Superficie cantine (SUC) €/m ²	279,91	279,91	279,91
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	699,78	699,78	699,78
Classe energetica del fabbricato (CED) €	0,00	10.000,00	20.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	5.800,00	7.750,00	9.523,81

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		116.000,00		155.000,00		200.000,00
Data (DAT)	(0-16)	4.640,00	(0-25)	9.687,50	(0-16)	8.000,00
Superficie principale (S1)	(172,0-70,7)	141.774,40	(172,0-98,7)	102.587,00	(172,0-99,2)	101.887,20
Superficie balconi (SUB)	(15,7-21,0)	-2.225,28	(15,7-23,5)	-3.274,95	(15,7-16,3)	-251,92
Superficie cantine (SUC)	(8,6-2,8)	1.623,48	(8,6-0,0)	2.407,23	(8,6-0,0)	2.407,23
Superficie garage autorimessa (SUG)	(17,5-14,0)	2.449,21	(17,5-14,7)	1.959,37	(17,5-36,4)	-13.225,75
Classe energetica del fabbricato (CED)	(3-3)	0,00	(3-5)	-10.000,00	(3-6)	-20.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(5-4)	10.000,00	(5-4)	10.000,00	(5-4)	10.000,00
Livello di Piano (LIV)	(4-3)	5.800,00	(4-1)	23.250,00	(4-5)	-9.523,81
Prezzo corretto		280.061,83		291.616,16		279.292,99

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(291.616,16 - 279.292,99) * 100] / 279.292,99 = 4,41\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(280.061,83 + 291.616,16 + 279.292,99) / 3 = 283.656,99$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Market Approach**

Market Approach	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	3.264,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	283.656,99

In conclusione il Market Approach dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

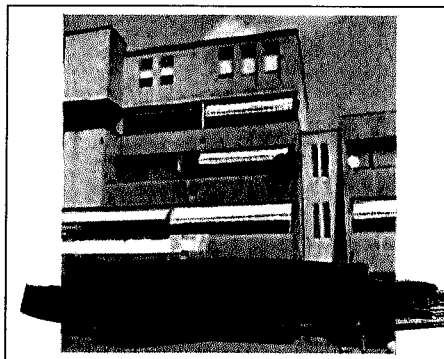
$$283.656,99/100*75-3.264,00 = 209.478,74 \text{ €}$$

Diconsi Euro duecentonovemilaquattrocentosettantaottovirgolasettantaquattro

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Denominazione**

Data inserimento	05/03/2019	Data ultima modifica	13/03/2019
Codice	S02		
Classificazione	Ufficio privato o studio professionale		
Denominazione			
Destinazione	Uffici		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	113,80 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ **Ubicazione**

Largo EUROPA,
 24044 DALMINE - (BG)
 Zona OMI: B1/Centrale/VIALE LOCATELLI, VIALE MARCONI, VIA BUTTARO, COMUNE, BIBLIOTECA

■ **Descrizione principale**

L'ufficio è sito in una zona commerciale e semi-pedonale di un'area centrale del comune di Dalmine. L'edificio in cemento armato a vista e a forma di "ferro di cavallo", rappresenta uno dei punti nevralgici del centro del paese; Dalmine infatti non possiede un centro vero e proprio, tantomeno storico.

L'edificio è in buono stato di conservazione, comodo per i parcheggi e ben servito. Con accesso dal retro dell'edificio, posto al piano primo, l'immobile originariamente è configurato come appartamento (si trova ancora oggi traccia di una cucina), ma fu dalla proprietà trasformato catastalmente in A/10 ad uso ufficio.

Lo stato di conservazione è normale, con finiture non di pregio, dotato di porta blindata e impianto di antifurto, riscaldamento con radiatori in ghisa, pavimento in ceramica, porte in legno e serramenti esterni in alluminio.

Disposte in lunghezza troviamo una stanza (cucina), un ambiente aperto, due camere (di cui una, al momento del sopralluogo, sigillata dal curatore per la presenza di documenti sensibili) un antibagno e un bagno.

Il posto auto sub. 15, per la stima, viene associato a questo immobile per agevolare la vendita: si ritiene che questa tipologia di bene possa difficilmente essere apprezzata sul mercato, se priva di un'autorimessa pertinenziale.

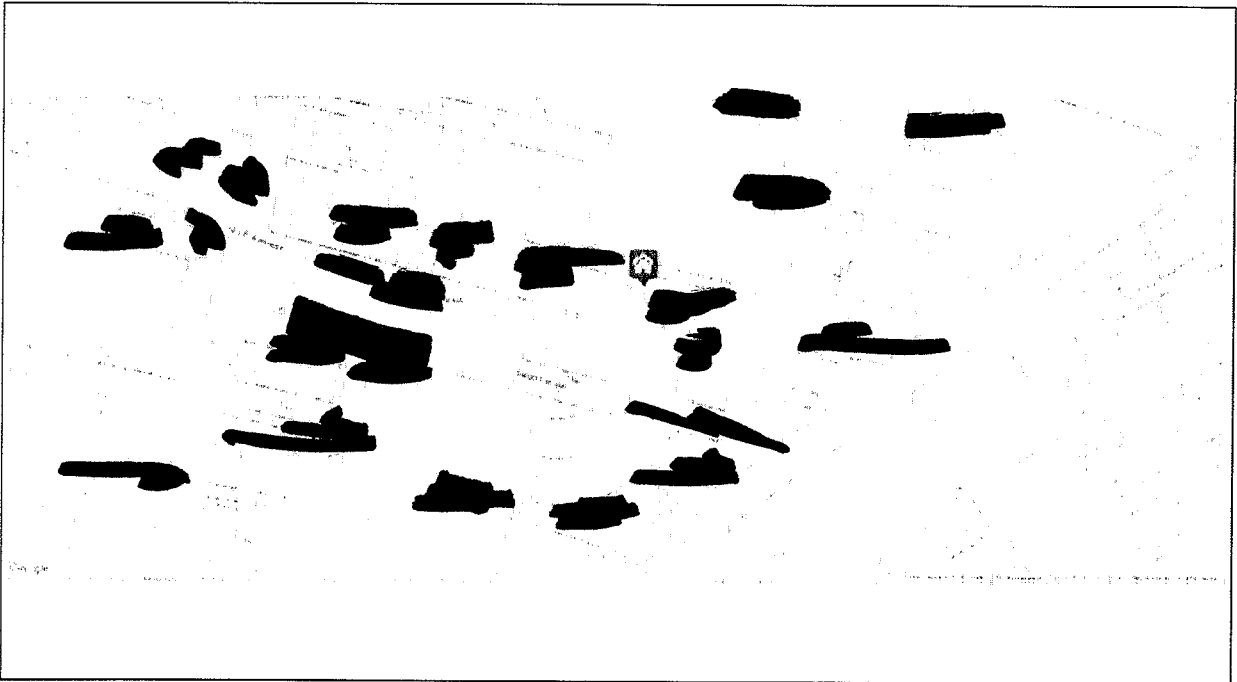
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	DALMINE		
Zona			
Indirizzo	Largo EUROPA		
Civico			Cap 24044
Latitudine	45° 39' 2,6165"	Longitudine	9° 36' 15,0918"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] dizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	107,00	1,00	107,00
Superficie cantine	SUC	7,00	0,20	1,40
Superficie posto auto coperto	SPA	13,50	0,40	5,40
Totale Superficie (m²)		127,50		113,80
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Appartamento	107,00	S1	1,00	107,00
Totale per piano	107,00			107,00

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Cantina	7,00	SUC	0,20	1,40
Posto auto	13,50	SPA	0,40	5,40
Totale per piano	20,50			6,80

CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato*	CED	3	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 2 a 3 = 5.000,00 da 3 a 6 = 20.000,00

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	14,420	millesimi	-
Numero di cantine	CAN	1	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 5.000,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	2	1=min 2=med 3=max	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	107,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,20
Superficie cantine	SUC	7,0	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m ²	0,50
Superficie posto auto coperto	SPA	13,5	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	113,8	m ²	-

■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	0,010

■ Descrizione Classe energetica del fabbricato

La classe E è presunta in funzione della tipologia di edificio (epoca e tecniche di costruzione) e delle caratteristiche dell'immobile (tipologie di serramenti, di centrale termica e di impianto radiante). Tale ipotesi si basa sull'esperienza personale, con passata esperienza di tecnico certificatore abilitato.

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Denominazione**

Classificazione	Ufficio privato o studio professionale
Destinazione	Uffici

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	DALMINE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	113,80/113,80	100,00
Superficie principale	S1/SUP	107,00/113,80	94,02
Superficie balconi	SUB/SUP	0,00/113,80	0,00
Superficie cantine	SUC/SUP	7,00/113,80	6,15
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	0,00/113,80	0,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	13,50/113,80	11,86

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 02-Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

Elenco Planimetrie catastali

N. 1 Planimetria Catastale Ufficio Sub.716 del 05/03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di DALMINE Comune catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Fg. 15 Part. 1411 Sub. 716 Categoria A10 -Uffici e studi privati Consistenza 5,50 vani

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 Planimetria Catastale Ufficio Sub.15 del 05/03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di DALMINE Comune catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Fg. 15 Part. 3187 Sub. 15 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

Elenco Visure catastali

N. 3

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato esternamente a questo report.

Elenco Fotografie

N. 4 Edificio del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Facciata retro del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Vano Scale del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Ingresso del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Interno1 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Interno1 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Interno3 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Interno4 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Interno5 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Interno6 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Stanza con sigillo del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Fotografie esterni

N. 15 Rampa di accesso al piano interrato del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Cannello di accesso alle autorimesse del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 Piano interrato autorimesse del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

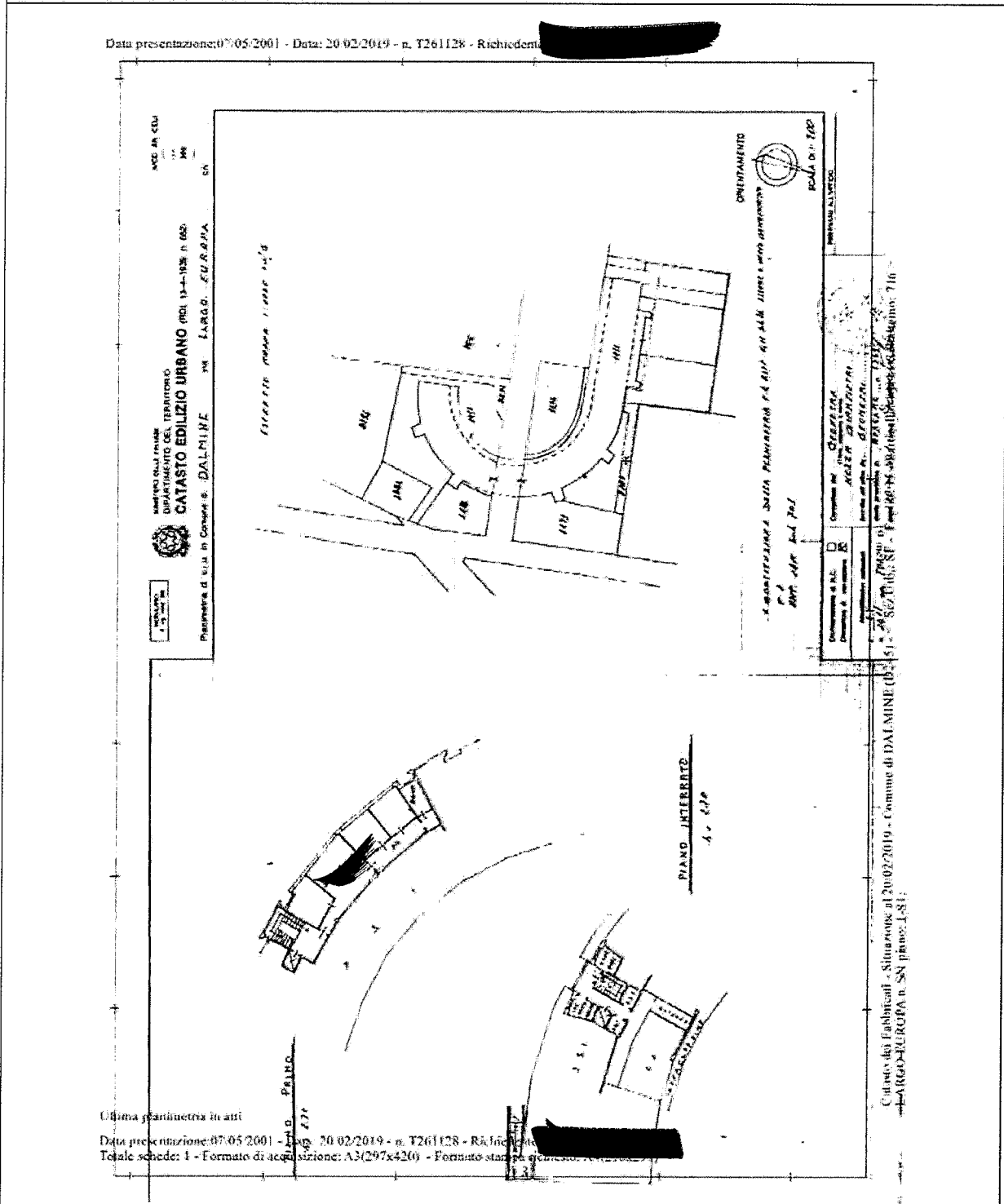
N. 18 Posto auto del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

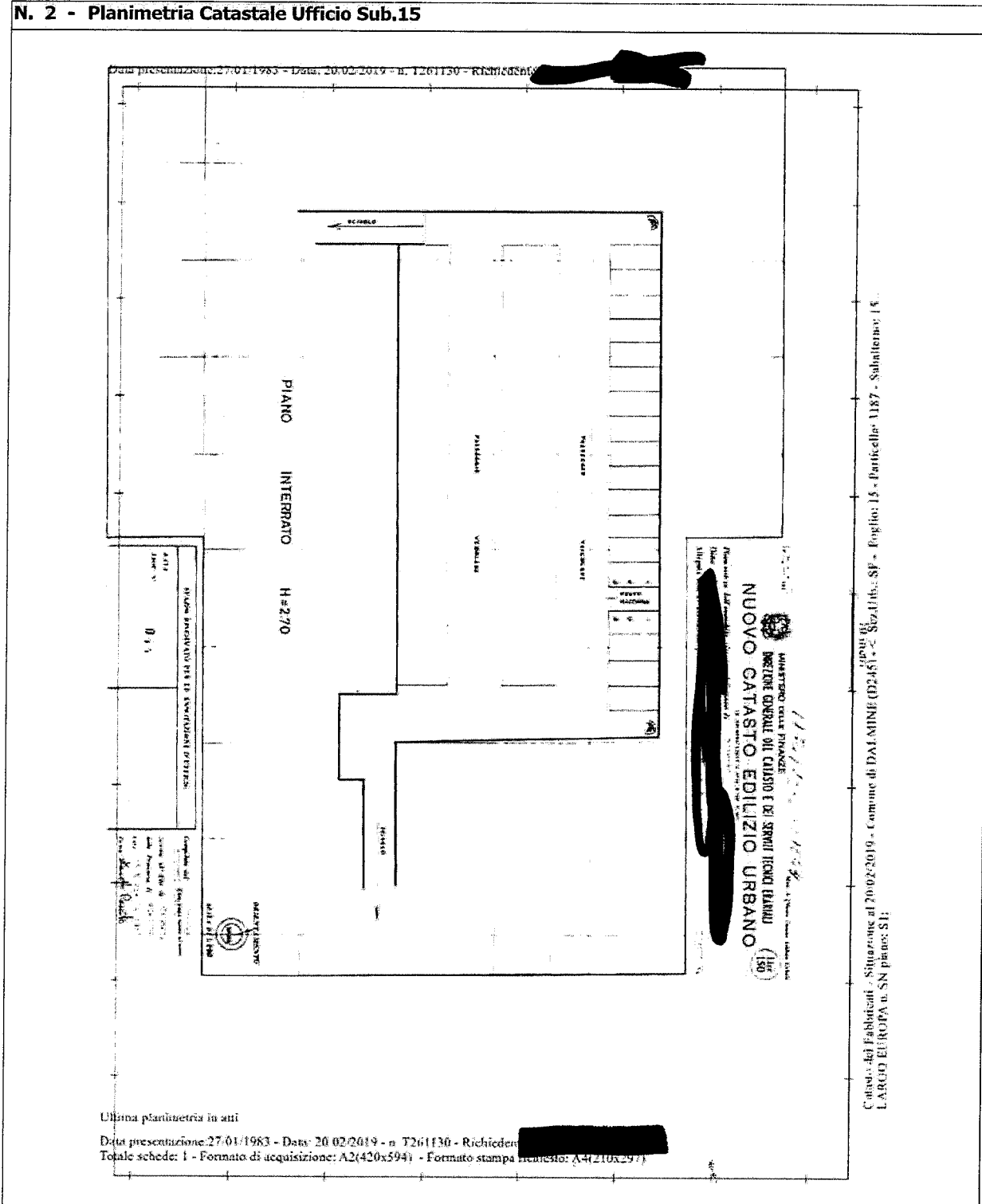
Planimetrie catastali

N. 1 - Planimetria Catastale Ufficio Sub.716



Planimetrie catastali

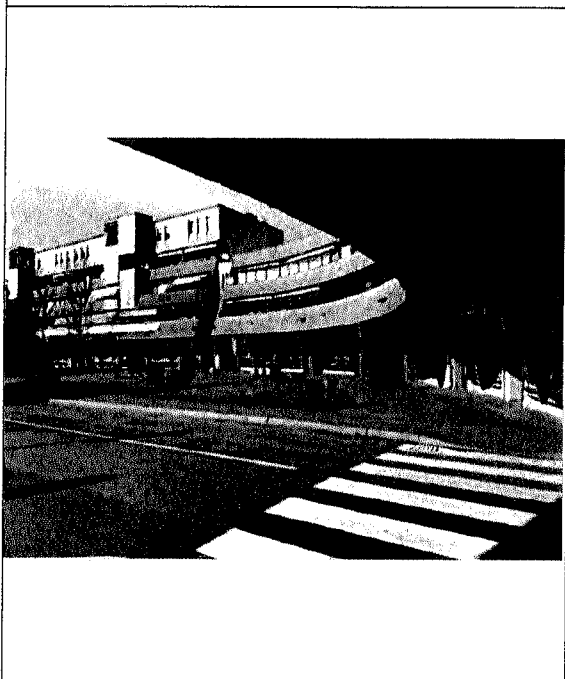
N. 2 - Planimetria Catastale Ufficio Sub.15



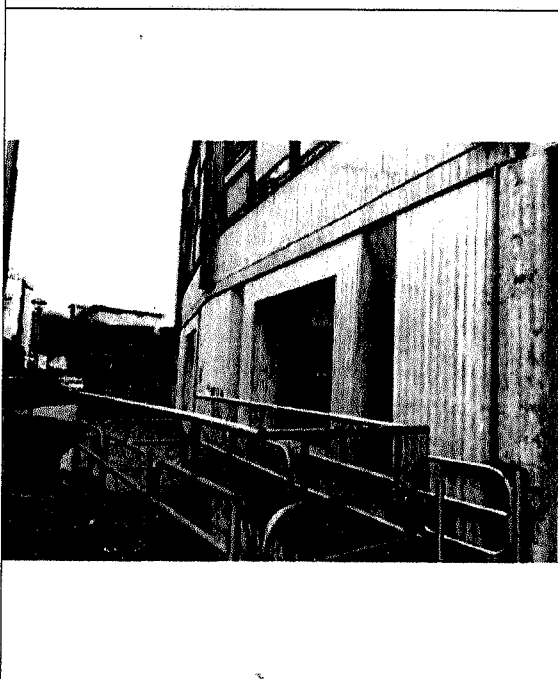
Cad. n. 443 Fabbricati - Situazione al 20/02/2019 - Comune di DALMINE (0245) - Sez. Uff. SF - Foglio 15 - Particella 1187 - Subintesa 15 - LARGO EUROPA n. SN piano S1

Fotografie

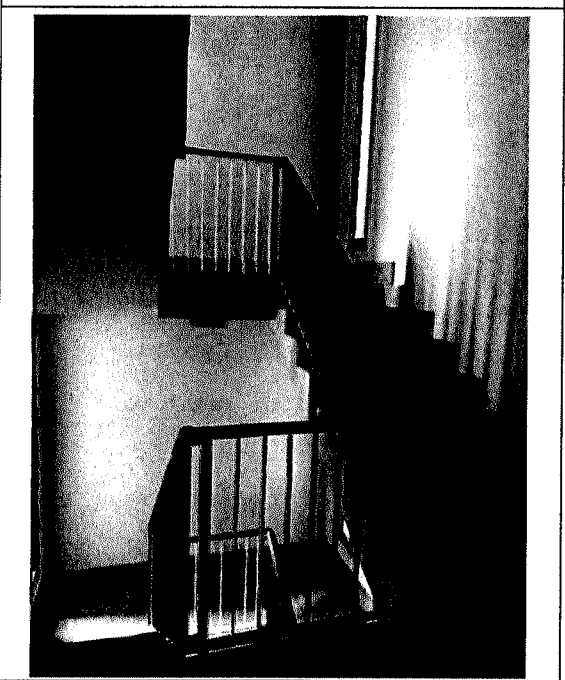
N. 4 - Edificio



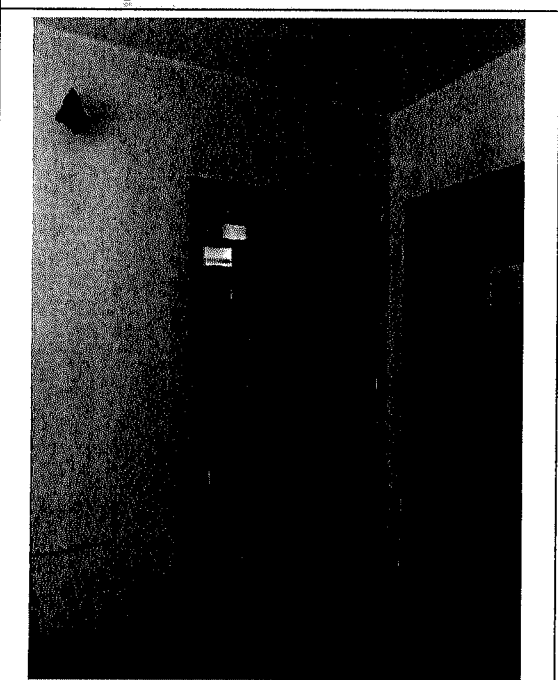
N. 5 - Facciata retro



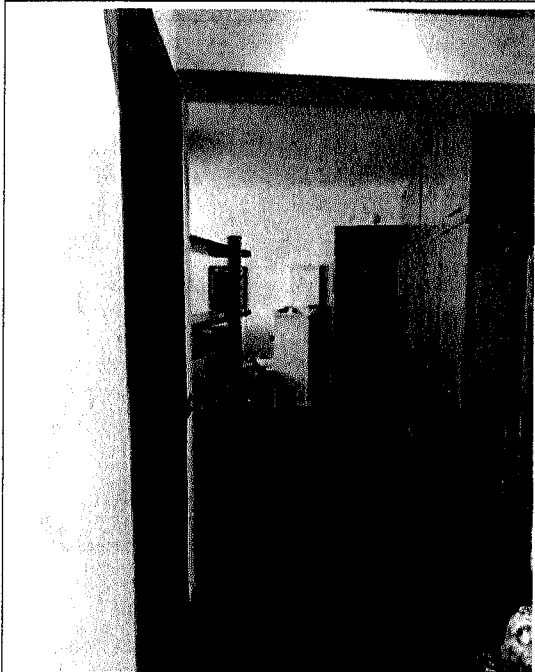
N. 6 - Vano Scale



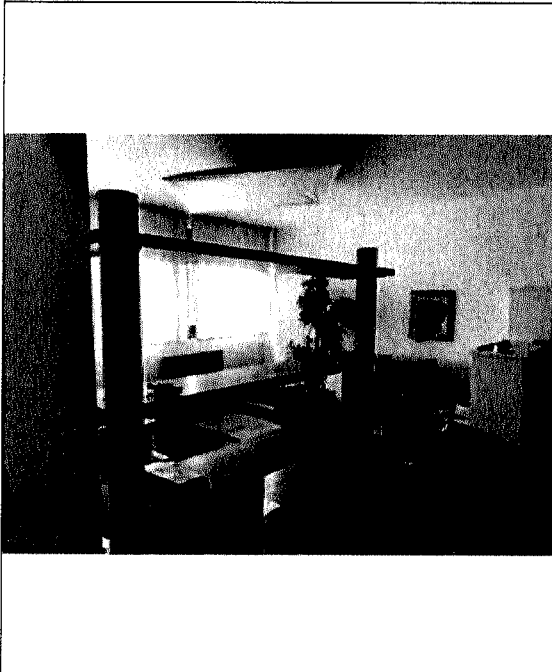
N. 7 - Ingresso



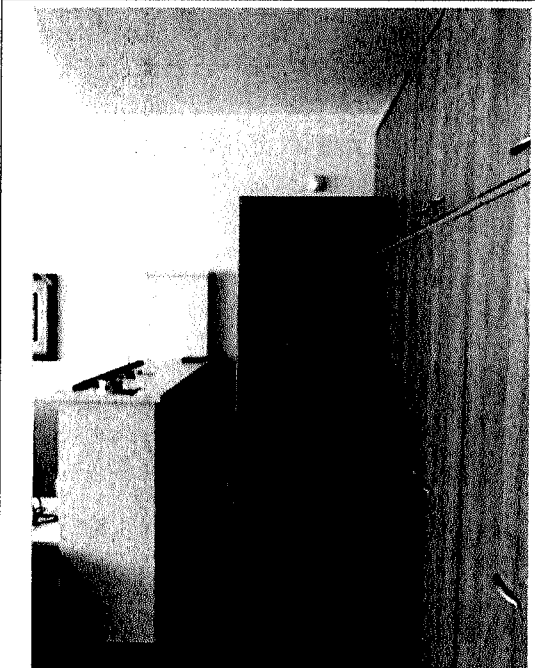
N. 8 - Interno1



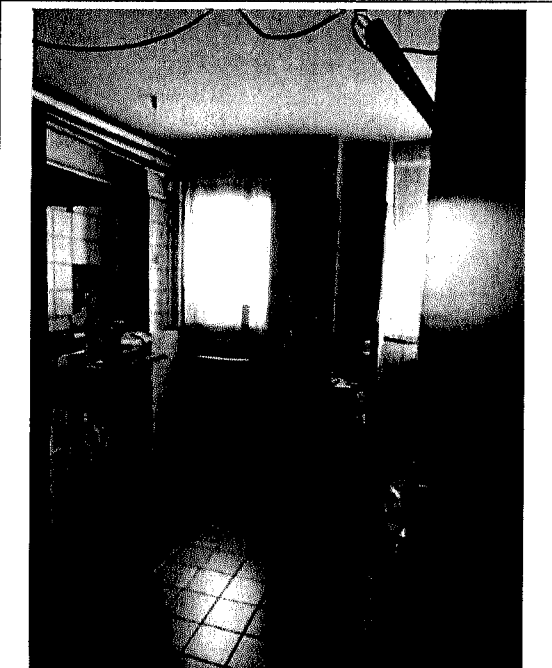
N. 9 - Interno1



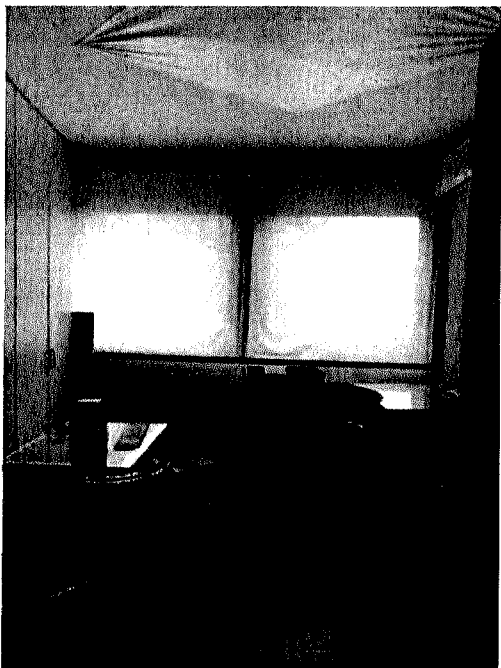
N. 10 Interno3



N. 11 Interno4



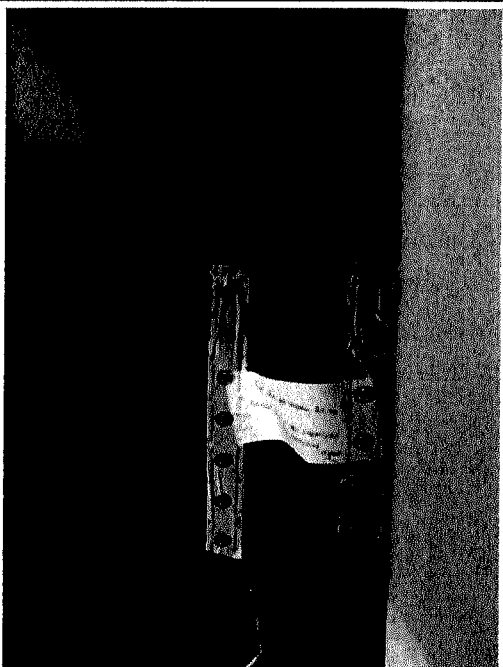
N. 12 Interno5



N. 13 Interno6

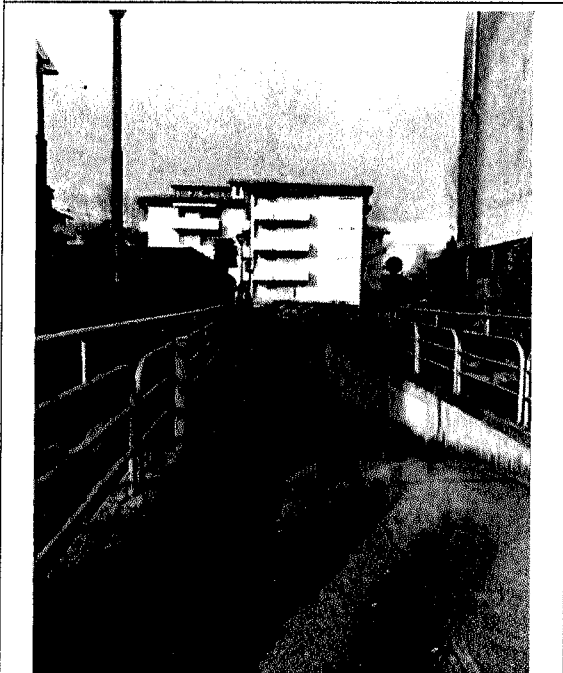


N. 14 Stanza con sigillo

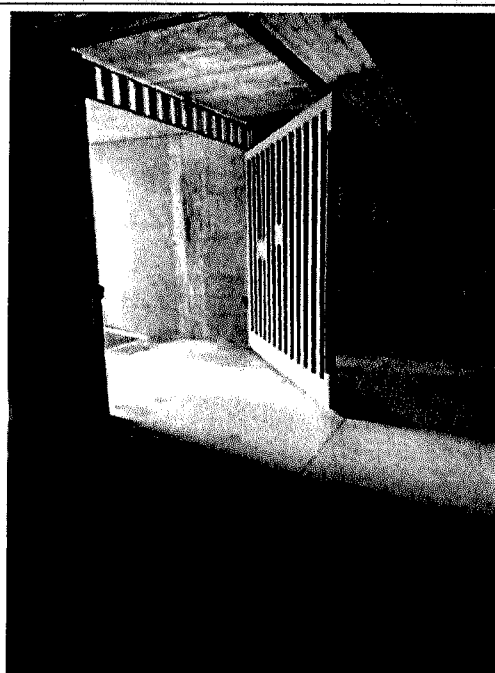


Fotografie esterni

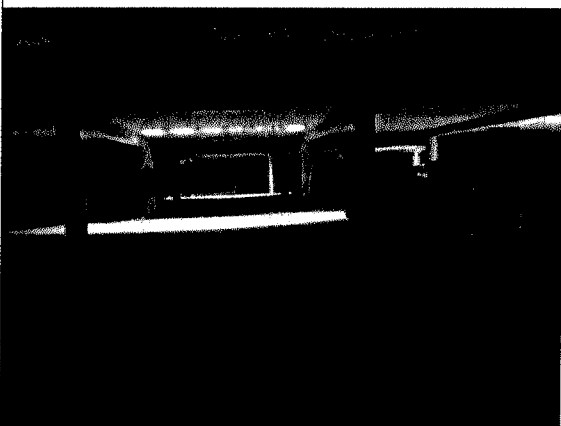
N. 15 Rampa di accesso al piano interrato



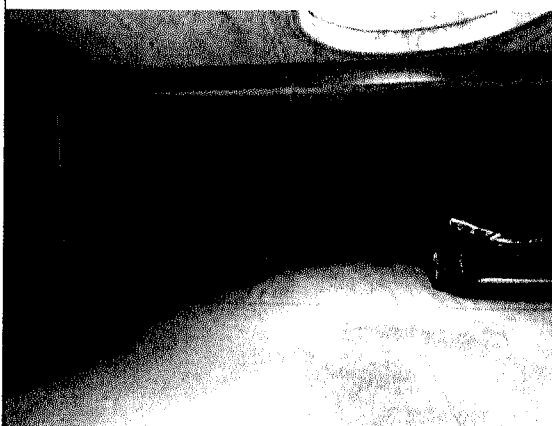
N. 16 Cannello di accesso alle autorimesse



N. 17 Piano interrato autorimesse



N. 18 Posto auto



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	DALMINE	Provincia di	BG
--------------------------	---------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di DALMINE (D245)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	SF	15	1411	716	A10 -Uffici e studi privati	2	5,50 vani	937,37	59,00
2	SF	15	3187	15	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse e,autorimesse	2	-	19,21	13,00
Totali								956,58	72,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 1411 Sub. 716 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: 1-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 59,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Planimetria Catastale Ufficio Sub.716 del 05/03/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

G.C. di Cornali Marco & C. S.n.c. in Liquidazione in proprietà al 29/03/2019

(2) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 3187 Sub. 15 (Pertinenza) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 13,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Planimetria Catastale Ufficio Sub.15 del 05/03/2019

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali



VALUTAZIONE

Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

Il Market Approach dell'immobile, classificato come Ufficio privato o studio professionale sito in DALMINE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Market Approach = [Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 05/03/2019.

LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ DUE DILIGENCE

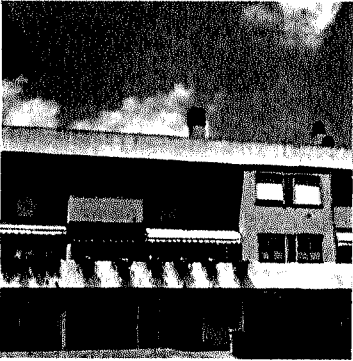
Data	Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Immobile SUB. 15: 1. ISCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 7414 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 54976/7482 del 28/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - 2. ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7789 Registro Generale 48389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2787/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5077 del 04/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE) - 3. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 17907 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 73703/14504 del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO * Vedi documenti completi allegati	Conforme	0,00
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita Immobile SUB. 716: Ispezione Ipotecaria fatta presso la direzione provinciale di BERGAMO in Data 20/02/2019 ha dato esito negativo. Non risultano pertanto formalità gravanti su questo immobile.	Conforme	0,00
12/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00

	Al momento del sopralluogo del 26/02/2019, le planimetrie catastali sono risultate conformi allo stato di fatto.		
13/03/2019	Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente Le spese condominiali rilevate dall'ultimo riparto consuntivo 01/01/2017-31/12/2017 per l'immobile in oggetto sono di € 940,98 annue. Al giorno 13/03/2019 risultano saldate tutte le spese. Non ci sono spese straordinarie imminenti già deliberate.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia A seguito del sopralluogo si è accerta piena conformità tra lo stato di fatto rilevato ed il progetto presentato e raffigurato dalle tavole presenti negli atti del fascicolo (progetto di variante autorizzato con parere favorevole dalla commissione edilizia con il verbale n.1870 del 23/11/1982).	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Concessione per esecuzione lavori edili richiesta il 14/06/1980 e concessa il 28/11/1980 - pratica edilizia 545/Magg. - n.1202R.C. - prot.9614, e successiva variante di richiesta il 28/01/1983 - pratica edilizia 1998/MIN. - n.293 - prot.1202. Autorizzazione di abitabilità di casa n.1202 del 27/04/1983.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00


COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Ufficio privato o studio professionale - Via GUGLIELMO MARCONI, 12 - DALMINE (BG) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	108,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	10/11/2017	
Prezzo	145.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Andrea Ciniglia del 10/11/2017: 76466 Rep. - 15419 Racc.	

■ Ufficio privato o studio professionale - Via GABRIELE CAMOZZI - DALMINE (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Prezzo totale	
Descrizione	-	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	135,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Sito internet	
Data	08/03/2019	
Prezzo	145.000,00 €	
Nota Prezzo		

**LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE
(BG)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Ufficio privato o studio professionale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 37. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	145.000,00	145.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/11/2017	08/03/2019	05/03/2019
Superficie principale (S1) m ²	90,3	135,0	107,0
Superficie balconi (SUB) m ²	45,0		0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	6,0		7,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	15,0		0,0
Superficie posto auto coperto (SPA) m ²			13,5
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	6	2	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	1	3

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,200
Superficie cantine	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie posto auto coperto	0,400

Classe energetica del fabbricato	Da 2 a 3 5.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 6 20.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 3 5.000,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 135,00 = 1.074,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 145.000,00 * 1,00 / 108,00 = 1.342,59 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.342,59 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.074,07 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 145.000,00 * (-0,01) / 12 = -120,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 145.000,00 * (-0,01) / 12 = -120,83 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.074,07 * 1,00 = 1.074,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.074,07 * 1,00 = 1.074,07 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.074,07 * 0,20 = 214,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.074,07 * 0,20 = 214,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.074,07 * 0,20 = 214,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.074,07 * 0,20 = 214,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.074,07 * 0,50 = 537,04 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 1.074,07 * 0,50 = 537,04 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(\text{SPA})] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPA}) = 1.074,07 * 0,40 = 429,63 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPA}) = 1.074,07 * 0,40 = 429,63 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
2 (F)	3 (E)	5.000,00	
3 (E)	6 (B)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 5.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	5.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 5.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-120,83	-120,83
Superficie principale (S1) €/m ²	1.074,07	1.074,07
Superficie balconi (SUB) €/m ²	214,81	214,81
Superficie cantine (SUC) €/m ²	214,81	214,81
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	537,04	537,04
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m ²	429,63	429,63
Classe energetica del fabbricato (CED) €	20.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	5.000,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		145.000,00		145.000,00
Data (DAT)	(0-16)	1.933,33	(0-0)	0,00
Superficie principale (S1)	(107,0-90,3)	17.936,97	(107,0-135,0)	-30.073,96
Superficie balconi (SUB)	(0,0-45,0)	-9.666,63	(0,0-0,0)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(7,0-6,0)	214,81	(7,0-0,0)	1.503,70
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-15,0)	-8.055,53	(0,0-0,0)	0,00
Superficie posto auto coperto (SPA)	(13,5-0,0)	5.799,98	(13,5-0,0)	5.799,98
Classe energetica del fabbricato (CED)	(3-6)	-20.000,00	(3-2)	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-1)	5.000,00
Prezzo corretto		133.162,94		132.229,72

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(133.162,94 - 132.229,72) * 100] / 132.229,72 = 0,71\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(133.162,94 + 132.229,72) / 2 = 132.696,33$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE
(BG)

■ **Market Approach**

Market Approach	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]	
Variable	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	132.696,33

In conclusione il Market Approach dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$132.696,33/100*75-0,00 = 99.522,25$ €

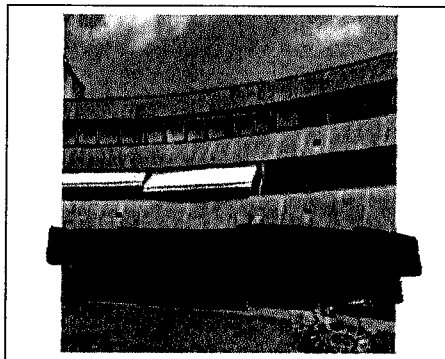
Diconsi Euro novantanovemilacinquecentoventiduevirgolaventicinque

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 03-Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

■ Denominazione

Data inserimento	05/03/2019	Data ultima modifica	29/03/2019
Codice	S01		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in ottimo stato di manutenzione		
Superficie	304,20 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



■ Ubicazione

Largo EUROPA, 17 -
24044 DALMINE - (BG)
Zona OMI: B1/Centrale/VIALE LOCATELLI, VIALE MARCONI, VIA BUTTARO, COMUNE, BIBLIOTECA

■ Descrizione principale

Il negozio è sito in una zona commerciale e semi-pedonale di un'area centrale del comune di Dalmine. L'edificio in cemento armato a vista e a forma di "ferro di cavallo", rappresenta uno dei punti nevralgici del centro del paese; Dalmine infatti non possiede un centro vero e proprio, tantomeno storico.

L'edificio è in buono stato di conservazione e il negozio si trova in una posizione con ottima visibilità ed accessibilità, comodo per i parcheggi e prossimo ad altre attività storiche della zona.

Tre grandi vetrine si affacciano su un'ampia zona pedonale, in quella centrale l'accesso al negozio, adibito a gioielleria, con una porta doppia (a bussola) blindata.

Le finiture interne sono di pregio, il pavimento in lastre di granito lucidato, controsoffitti bianchi con impianti incassati (illuminazione, antincendio, climatizzazione, antifurti e telecamere di sicurezza). Gran parte delle pareti perimetrali sono coperte da mobili bouaserie fisse con mobili ed espositori retroilluminati.

Al piano terra un grande ambiente aperto costituisce la zona espositiva e vendite con i relativi banconi, negli ambienti restrostanti ci sono un ufficio, un laboratorio, un disimpegno, un antibagno e un bagno. Una scala interna collega il piano terra a quello interrato, illuminato solo artificialmente, dove si trova un'altra area espositiva arredata con lo stesso pregiato stile del piano superiore, a differenza del pavimento in parquet. Dietro alle pareti/bouaserie che riquadrano l'ambiente ci sono dei vani magazzino.

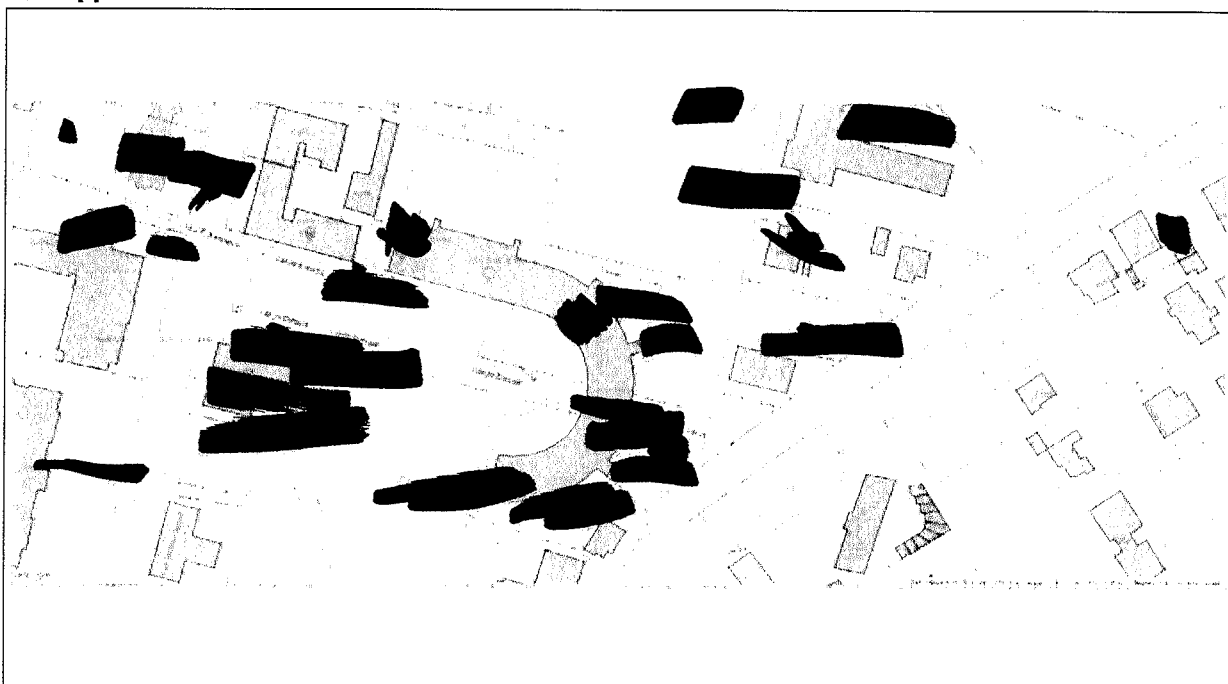
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	DALMINE		
Zona			
Indirizzo	Largo EUROPA		
Civico	17	Cap	24044
Latitudine	45° 39' 1,9820"	Longitudine	9° 36' 14,8890"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	219,00	1,00	219,00
Superficie magazzini	SMA	142,00	0,60	85,20
Totale Superficie (m²)		361,00		304,20
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Negozio	219,00	S1	1,00	219,00
Totale per piano	219,00			219,00

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Vani accessori a servizio diretto dei vani principali comunicanti	142,00	SMA	0,60	85,20
Totale per piano	142,00			85,20

CARATTERISTICHE

LOTTO 03-Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato*	CED	5	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 4 a 5 = 30.000,00 da 4 a 7 = 130.000,00 da 5 a 7 = 90.000,00

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Quota millesimale	Q	39,010	millesimi	-
Numero di vetrine	NDV	3	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	5	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 4 = 100.000,00 da 1 a 5 = 230.000,00 da 3 a 4 = 25.000,00 da 3 a 5 = 50.000,00 da 4 a 5 = 25.000,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Numero di piani interni	NPT	2	n.	-
Visibilità dell'unità immobiliare	VIU	3	1=min 2=med 3=max	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	3	1=min 2=med 3=max	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	219,0	m ²	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m ²	0,50
Superficie magazzini	SMA	142,0	m ²	0,60
Superficie commerciale	SUP	304,2	m ²	-

■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	1	0=no 1=sì	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	0,035

■ Descrizione Classe energetica del fabbricato

La classe D è presunta in funzione della tipologia di edificio (epoca e tecniche di costruzione) e delle caratteristiche dell'immobile (tipologie di serramenti, di centrale termica e di impianto radiante). Tale ipotesi si basa sull'esperienza personale, con passata esperienza di tecnico certificatore abilitato.

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 03-Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)****■ Denominazione**

Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	DALMINE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in ottimo stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio grande

■ Tipologia edile

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	304,20/304,20	100,00
Superficie principale	S1/SUP	219,00/304,20	71,99
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	0,00/304,20	0,00
Superficie magazzini	SMA/SUP	142,00/304,20	46,68

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 03-Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 Planimetria Catastale Piano terra del 12/03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 Planimetria Catastale Piano Interrato del 12/03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 Visura [REDACTED] 03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie

N. 4 Esterno1 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Esterno2 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Esterno3 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 7 Piano Terra Ingresso del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 8 Piano Terra Esposizione del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 9 Piano Terra Esposizione2 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 10 Piano Terra Esposizione3 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 11 Piano Terra Esposizione4 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 12 Piano Terra Banco vendite del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 Piano Terra Banco vendite del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 Piano Terra Ufficio del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 Piano Terra Laboratorio del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 Scala Interna del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 Piano Interrato Esposizione1 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 Piano Interrato Esposizione2 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 Piano Interrato Esposizione3 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 Piano Interrato Esposizione4 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 Piano Interrato Magazzino del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 Piano Interrato Magazzino2 del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Elenco Visure conservatorili

N. 23 Immobile Fg15 Part1411 Sub2 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).


Il documento è stampato in coda a questo report.

Planimetrie catastali

N. 1 - Planimetria Catastale Piano terra

Data presentazione: 27/01/1983 - Data: 20/02/2019 - n. T261129 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. CAT. 10/2014



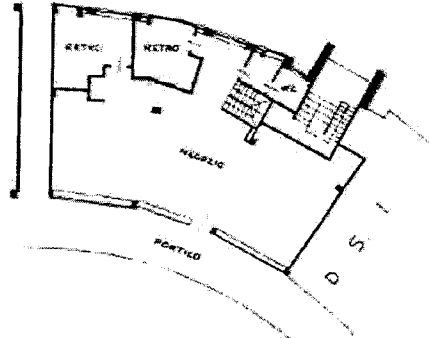
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. A. (Finanze) - Contr. Edilizia 4/2014

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO


Provincia: [REDACTED]
Comune: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata: [REDACTED]

1/50
50



PIANO TERRA H=350

ORIENTAMENTO



SCALA 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data	[REDACTED]
Prov. n.	[REDACTED]
<p>Completato dal [REDACTED] in data [REDACTED]</p> <p>Il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/01/1983 - Data: 20/02/2019 - n. T261129 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del fabbricati - Situazione al 20/02/2019 - Comune di DALMINO (02345) - Sez. Urb. SP - Foglio: 15 - Particelle: 1411 - Subaltema: 2 - LARUD EUROPA n. SN piano: TS1



Dipartimento Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Terziario
Servizi Catastali

Visura storica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2019

Data: 25/02/2019 Ora: 9:24:36 pag: 1 Fine
Visura n: 129988

Dati della richiesta	IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO & C. S.N.C. - IN LIQUIDAZIONE Fabbricati siti nel Comune di DALMINE(D245)
Soggetto individuato	IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO & C. S.N.C. - IN LIQUIDAZIONE con sede in DALMINE(C.F. - 02184100168)

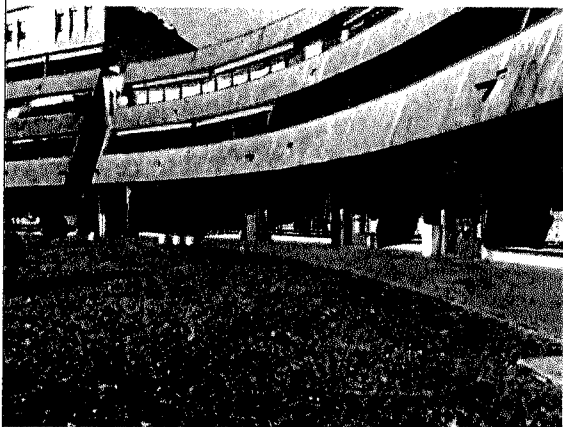
I. Immobili siti nel Comune di DALMINE (Codice D245) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		Indirizzo	Titolo di acqu. Rapp.
	Sec. urb.	Foglio	Partic. (ca)	Sub.	Da	A		
1	SF	4	1411	791	24/10/2018	29/10/2018		Proprietà per 1/1
2	SF	4	3187	15	24/10/2018	30/10/2018		Proprietà per 1/1
3	SF	15	1411	716	24/10/2018		LARGO EUROPA s. SN	Proprietà per 1/1
4	SF	15	3187	15	24/10/2018		LARGO EUROPA s. SN	Proprietà per 1/1
5	SF	15	1411	2	29/11/2018		LARGO EUROPA s. SN	Proprietà per 1/1

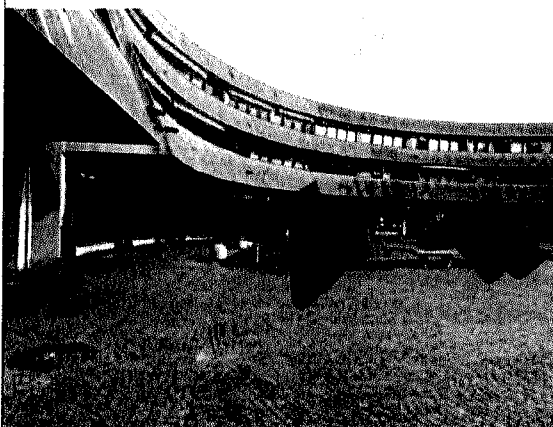
Unità monetaria: € Valori catastali: Euro (0,00)
Visura telematica

Fotografie

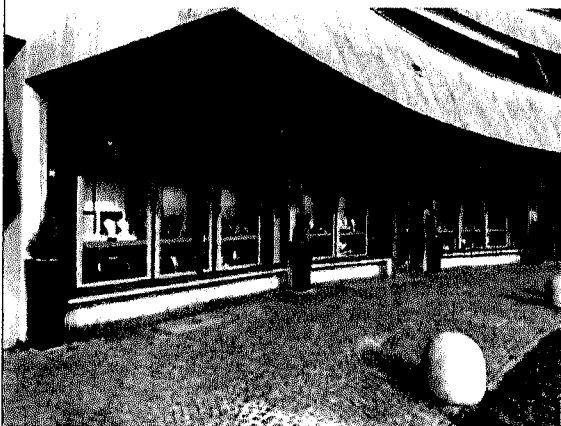
N. 4 - Esterno1



N. 5 - Esterno2



N. 6 - Esterno3



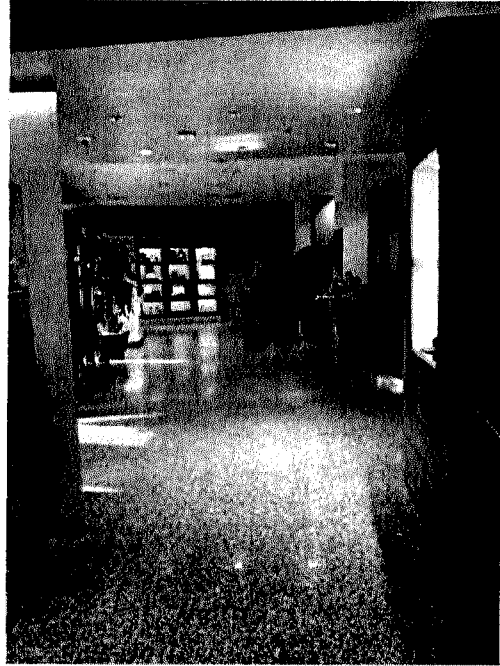
N. 7 - Piano Terra Ingresso



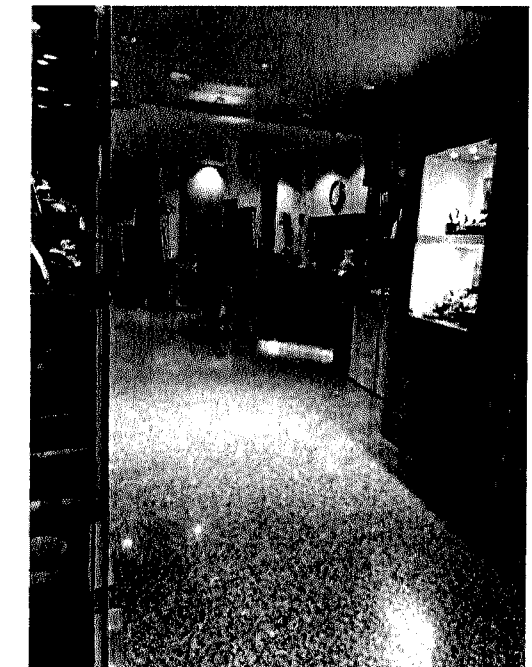
N. 8 - Piano Terra Esposizione



N. 9 - Piano Terra Esposizione2



N. 10 Piano Terra Esposizione3



N. 11 Piano Terra Esposizione4



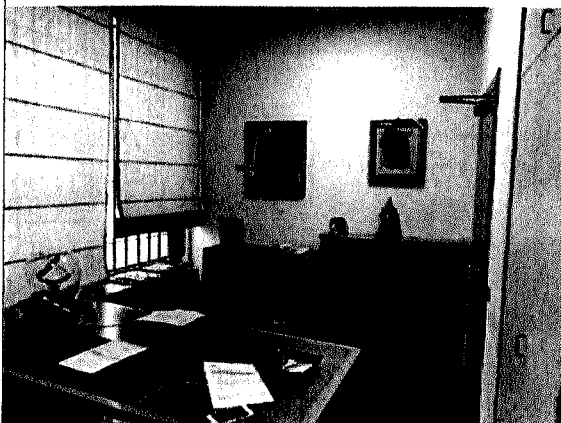
N. 12 Piano Terra Banco vendite



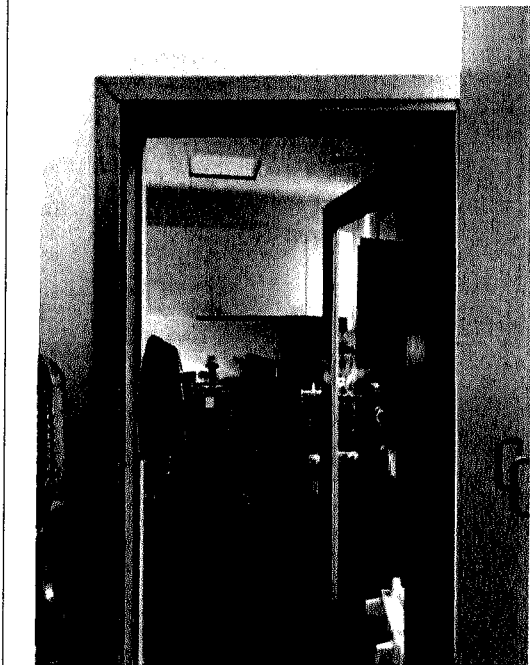
N. 13 Piano Terra Banco vendite



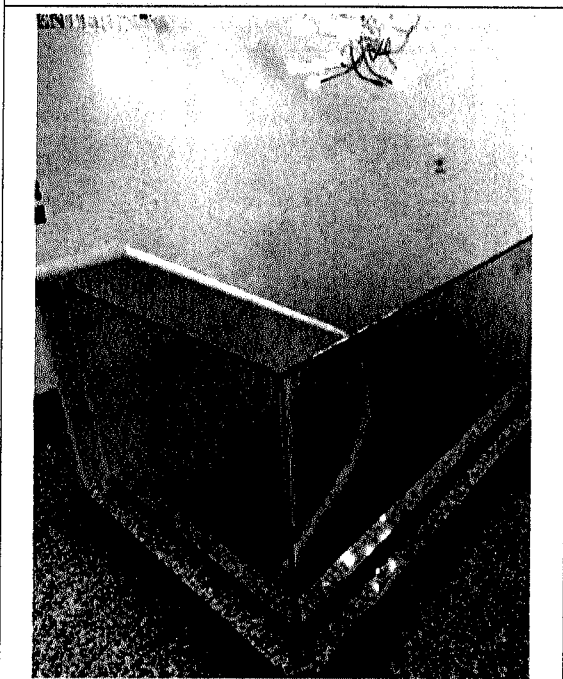
N. 14 Piano Terra Ufficio



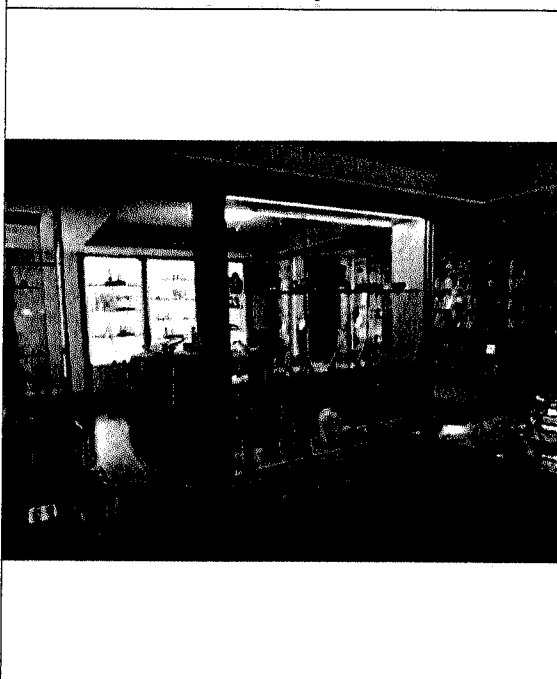
N. 15 Piano Terra Laboratorio



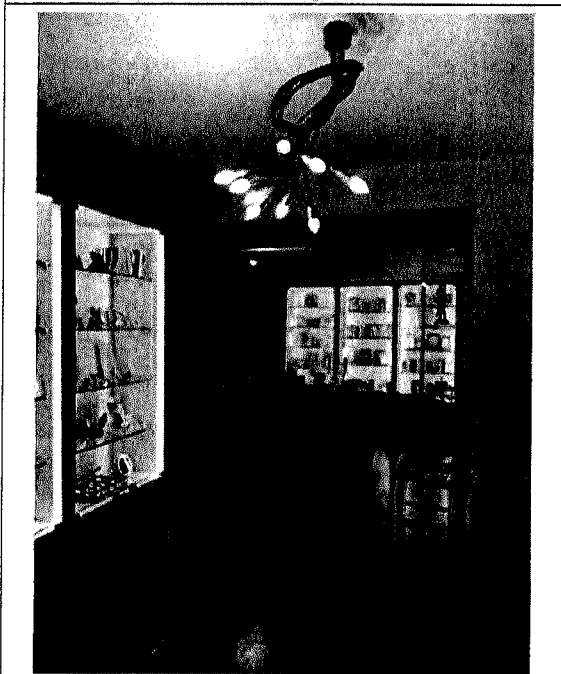
N. 16 Scala Interna



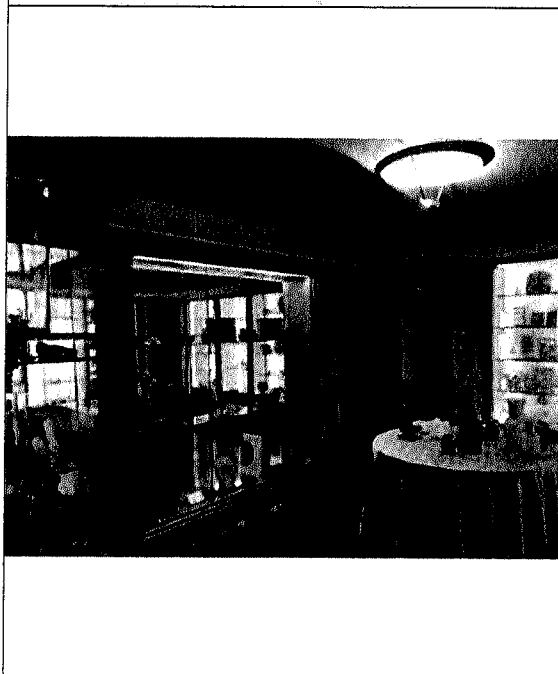
N. 17 Piano Interrato Esposizione1



N. 18 Piano Interrato Esposizione2



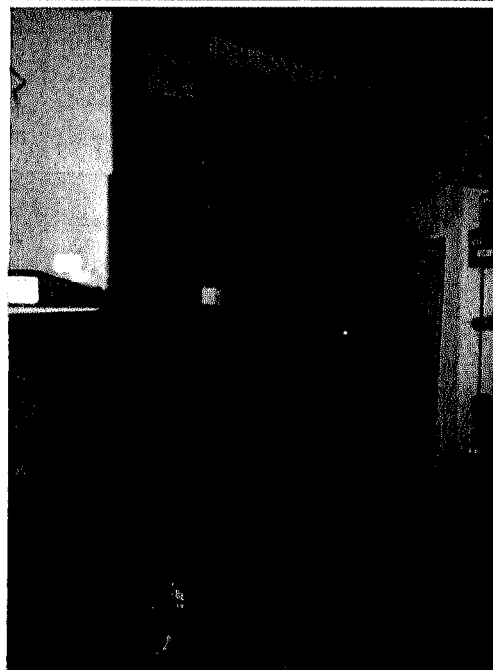
N. 19 Piano Interrato Esposizione3



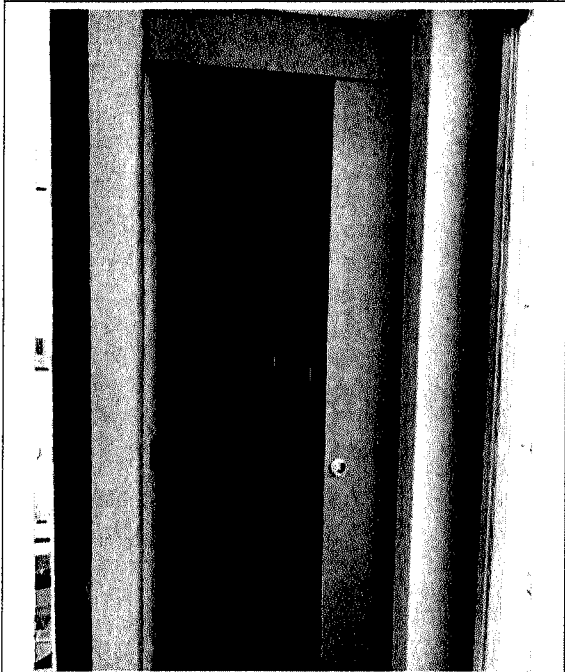
N. 20 Piano Interrato Esposizione4



N. 21 Piano Interrato Magazzino



N. 22 Piano Interrato Magazzino2



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di DALMINE	Provincia di BG
---	------------------------

■ Fabbricati - Comune catastale di DALMINE (D245)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	SF	15	1411	2	C 1 -Negozi e botteghe	8	-	3.404,07	239,00
Totali								3.404,07	239,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 1411 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: PT-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 239,00 m²

Diritti Reali

G.C. di [REDACTED] in proprietà al 29/03/2019

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	SF.	15.	1411.	2.	Negozi	239,00	terreno	Normale	1.450,00	346.550,00
Valore Normale complessivo										346.550,00

VALUTAZIONE

Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

Il Market Approach dell'immobile, classificato come Negozi / locale commerciale / fondo sito in DALMINE (BG), Largo EUROPA, 17, avviene mediante la seguente formula:

Market Approach = [Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 05/03/2019.

LOTTO 03 - Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)

DUE DILIGENCE


Data	Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/03/2019	Analisi della provenienza del bene Nota di trascrizione Registro generale n. 58721 - Registro particolare n. 40263. Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, Data 29/11/2018 Numero di repertorio 59938/27379, Notaio SANTUS ARMANDO, Specie ATTO TRA VIVI - A favore di IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO & C. S.N.C., DALMINE (BG), Codice fiscale 02184100168 PROPRIETA' per la quota di 1/1 -	Conforme	0,00
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita 1. ISCRIZIONE del 31/01/2008 - Registro Particolare 1193 Registro Generale 7414 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 54976/7482 del 28/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - 2. ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7789 Registro Generale 48389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2787/2015 del 27/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5077 del 04/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE) - 3. ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 17907 Pubblico ufficiale CINIGLIA ANDREA Repertorio 73703/14504 del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	Conforme	0,00

	* Vedi documenti completi allegati		
12/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Al momento del sopralluogo del 26/02/2019, le planimetrie catastali sono risultate differenti allo stato di fatto. Sono state rilevate alcune modifiche della suddivisione degli spazi interni, sia al piano terra, sia al piano interrato.	Non conforme	500,00
13/03/2019	Verifica degli oneri di natura condominiale non opponibili all'acquirente Le spese condominiali rilevate dall'ultimo riparto consuntivo 01/01/2017-31/12/2017 per l'immobile in oggetto sono di € 9.422,42 annue. Al giorno 13/03/2019 risultano saldate tutte le spese. Non ci sono spese straordinarie imminenti già deliberate.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Concessione per esecuzione lavori edili richiesta il 14/06/1980 e concessa il 28/11/1980 - pratica edilizia 545/Magg. - n.1202R.C. - prot.9614, e successiva variante di richiesta il 28/01/1983 - pratica edilizia 1998/MIN. - n.293 - prot.1202. Autorizzazione di abitabilità di casa n.1202 del 27/04/1983.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali, non vi è piena conformità tra lo stato di fatto rilevato ed il progetto presentato e raffigurato dalle tavole presenti negli atti del fascicolo (progetto autorizzato con parere favorevole dalla commissione edilizia con il verbale n.2013 del 08/02/1983). In particolare nelle tavole di progetto originale, al piano interrato, vi sono delle differenze nelle suddivisioni degli spazi interni che sono da regolarizzare. Il deprezzamento per le eventuali sanatorie, pratiche edilizie di ripristino della conformità, comprese spese generali e tecniche, oblazioni, imprevisti e arrotondamenti è qui stimato in € 1.500,00.	Non conforme	1.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			2.000,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ **Negozi / locale commerciale / fondo - Via GAETANO DONIZETTI, 7 - DALMINE (BG) - Comparabile A**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	70,50 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	31/10/2016	
Prezzo	20.000,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Francesco Mannarella del 31/10/2016: 76073 Rep. - 52407 Racc.	

■ **Negozi / locale commerciale / fondo - Via ANTONIO LOCATELLI, 9/a - DALMINE (BG) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	158,50 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	05/06/2018	
Prezzo	382.250,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Giuseppe Mangili del 5/06/2018: 95091 Rep. - 41791 Racc.	

Location map comparabili



LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMIN (BG)

Stima a

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

- Visibilità del fabbricato (VSF): La caratteristica visibilità del fabbricato rappresenta il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza che il fabbricato dimostra per la sua posizione e/o forma architettonica e che è in grado di esprimere rispetto al contesto circostante percepito attraverso le normali vie di comunicazione.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il fabbricato si trova nel punto di maggior visibilità per l'area in cui è ubicato, la posizione e la forma architettonica richiamano l'attenzione da tutte le vie di comunicazione, l'individuazione sul territorio non richiede indicazioni specifiche.	3
Med	Il fabbricato si trova in un punto di modesta visibilità per l'area in cui è inserito, la posizione e la forma architettonica consentono di richiamare l'attenzione solamente dalle principali vie di comunicazione, l'individuazione sul territorio richiede indicazioni generiche.	2
Min	Il fabbricato si trova in un punto di scarsa visibilità per l'area in cui è inserito, la posizione e la forma architettonica non consentono di richiamare l'attenzione da nessuna via di comunicazione, l'individuazione sul territorio richiede indicazioni specifiche.	1

- Numero di vetrine (NDV): La caratteristica numero di vetrine rappresenta la quantità di vetrine disponibili nell'unità immobiliare.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM): La caratteristica qualità della manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado percepito del livello di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	La qualità dello stato di manutenzione è ottimo e tale da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3
Med	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è accettabile, sono presenti contenuti fenomeni di degrado che necessitano di ordinari interventi di ripristino.	2
Min	La qualità dello stato di manutenzione dell'unità è molto scadente in quanto richiede un organico intervento di ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Numero di piani interni (NPT): La caratteristica numero di piani interni indica su quanti piani si sviluppa l'unità immobiliare classificata.

Unità di misura: n.;

- Visibilità dell'unità immobiliare (VIU): La caratteristica visibilità dell'unità immobiliare rappresenta il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le normali vie di comunicazione, che l'unità immobiliare dimostra per la sua posizione e/o forma architettonica che è in grado di esprimere rispetto al contesto del fabbricato in cui è inserita.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare si trova nel punto di maggior visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile da tutte le vie di comunicazione, la sua individuazione non richiede nessun tipo di indicazioni.	3
Med	L'unità immobiliare si trova in un punto di modesta visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è percepibile solo da alcune vie di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie generiche.	2
Min	L'unità immobiliare si trova in un punto di scarsa visibilità, per il fabbricato in cui è inserita, il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza non è percepibile da nessuna via di comunicazione, la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche e/o pubblicitarie specifiche.	1

- Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI): La caratteristica funzionalità e fruibilità dell'unità immobiliare rappresenta il dimensionamento dei vani principali e accessori, la loro distribuzione

razionale e la qualità dei collegamenti orizzontali e verticali.

Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze.	3
Med	I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze.	2
Min	I vani principali e accessori sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze.	1

• Accessibilità (ACS): La caratteristica accessibilità determina se all'immobile si può accedere o meno.

Le cause di non accessibilità possono essere indotte da motivazioni intrinseche (immobile diruto o dissestato) o estrinseche (vie di comunicazione non disponibili).

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sì	Immobile accessibile.	1
No	Immobile inaccessibile per cause intrinseche o estrinseche.	0

• Stato di utilizzo (UTI): La caratteristica stato di utilizzo definisce se l'immobile è utilizzato o in stato di abbandono.

Unità di misura: 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico;

Classe	Nomenclatore	Punto
Visibile a scopo turistico	Si tratta di un immobile visibile a scopo turistico.	3
Utilizzato	Si tratta di un immobile utilizzato completamente.	2
Utilizzato in parte	Si tratta di un immobile utilizzato in parte.	1
Abbandonato	Si tratta di un immobile abbandonato.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 61. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	20.000,00	382.250,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/10/2016	05/06/2018	05/03/2019
Superficie principale (S1) m ²	70,5	146,0	219,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	0,0	25,0	0,0
Superficie magazzini (SMA) m ²			142,0
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	4	7	5
Visibilità del fabbricato (VSF) 1=min 2=med 3=max	1	3	
Numero di vetrine (NDV) n.			3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	5	5
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM) 1=min 2=med 3=max	1	3	3
Numero di piani interni (NPT) n.			2
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU) 1=min 2=med 3=max	1	3	3
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI) 1=min 2=med 3=max			3
Accessibilità (ACS) 0=no 1=sì			1
Stato di utilizzo (UTI) 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico			

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,035
Superficie principale	1,000
Superficie garage autorimessa	0,500
Superficie magazzini	0,600
Classe energetica del fabbricato	Da 4 a 5 30.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 4 a 7 130.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 5 a 7 90.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 4 100.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 5 230.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 25.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 50.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 4 a 5 25.000,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 20.000,00 * 1,00 / 70,50 = 283,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 382.250,00 * 1,00 / 158,50 = 2.411,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.411,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 283,69 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,035 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 20.000,00 * (-0,035) / 12 = -58,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 382.250,00 * (-0,035) / 12 = -1.114,90 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 283,69 * 1,00 = 283,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 283,69 * 1,00 = 283,69 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 283,69 * 0,50 = 141,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 283,69 * 0,50 = 141,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

$$[i(\text{SMA})] = 0,60 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMA}) = 283,69 * 0,60 = 170,21 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SMA}) = 283,69 * 0,60 = 170,21 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
4 (D)	5 (C)	30.000,00	
4 (D)	7 (A)	130.000,00	
5 (C)	7 (A)	90.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 90.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	100.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	230.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	25.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	50.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 230.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-58,33	-1.114,90
Superficie principale (S1) €/m ²	283,69	283,69
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	141,85	141,85
Superficie magazzini (SMA) €/m ²	170,21	170,21
Classe energetica del fabbricato (CED) €	30.000,00	90.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	230.000,00	0,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		20.000,00		382.250,00
Data (DAT)	(0-29)	1.691,67	(0-9)	10.034,06
Superficie principale (S1)	(219,0-70,5)	42.127,96	(219,0-146,0)	20.709,37
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-25,0)	-3.546,13
Superficie magazzini (SMA)	(142,0-0,0)	24.170,39	(142,0-0,0)	24.170,39
Classe energetica del fabbricato (CED)	(5-4)	30.000,00	(5-7)	-90.000,00
Visibilità del fabbricato (VSF)	(0)	0,00	(0)	0,00
Numero di vetrine (NDV)	(3-0)	0,00	(3-0)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(5-1)	230.000,00	(5-5)	0,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare (QTM)	(3-1)	0,00	(3-3)	0,00
Numero di piani interni (NPT)	(2-0)	0,00	(2-0)	0,00
Visibilità dell'unità immobiliare (VIU)	(3-1)	0,00	(3-3)	0,00
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare (FUI)	(3-0)	0,00	(3-0)	0,00
Accessibilità (ACS)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Stato di utilizzo (UTI)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Prezzo corretto		347.990,02		343.617,70

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(347.990,02 - 343.617,70) * 100] / 343.617,70 = 1,27\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(347.990,02 + 343.617,70) / 2 = 345.803,86$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 -
DALMINE (BG)

■ **Market Approach**

Market Approach	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	2.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	345.803,86

In conclusione il Market Approach dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$345.803,86/100*75-2.000,00 = 257.352,90 \text{ €}$$

Diconsi Euro duecentocinquantesette milatrecentocinquanta due virgola novanta

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Denominazione**

Data inserimento	06/03/2019	Data ultima modifica	12/03/2019
Codice	S05		
Classificazione	Box		
Denominazione			
Destinazione	Parcheggio		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	33,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ **Ubicazione**

Via CASCINA COLOMBERA,
24044 DALMINE - (BG)
Zona OMI: B1/Centrale/VIALE LOCATELLI, VIALE MARCONI, VIA BUTTARO, COMUNE, BIBLIOTECA

■ **Descrizione principale**

All'interno di un complesso abbastanza recente di case a schiera, al piano interrato, troviamo un'autorimessa a doppia lunghezza.

All'interno di essa vi è una divisione con un muro ed una porta tagliafuoco, così come correttamente indicato sulle planimetrie catastali dei due subaltrni distinti.

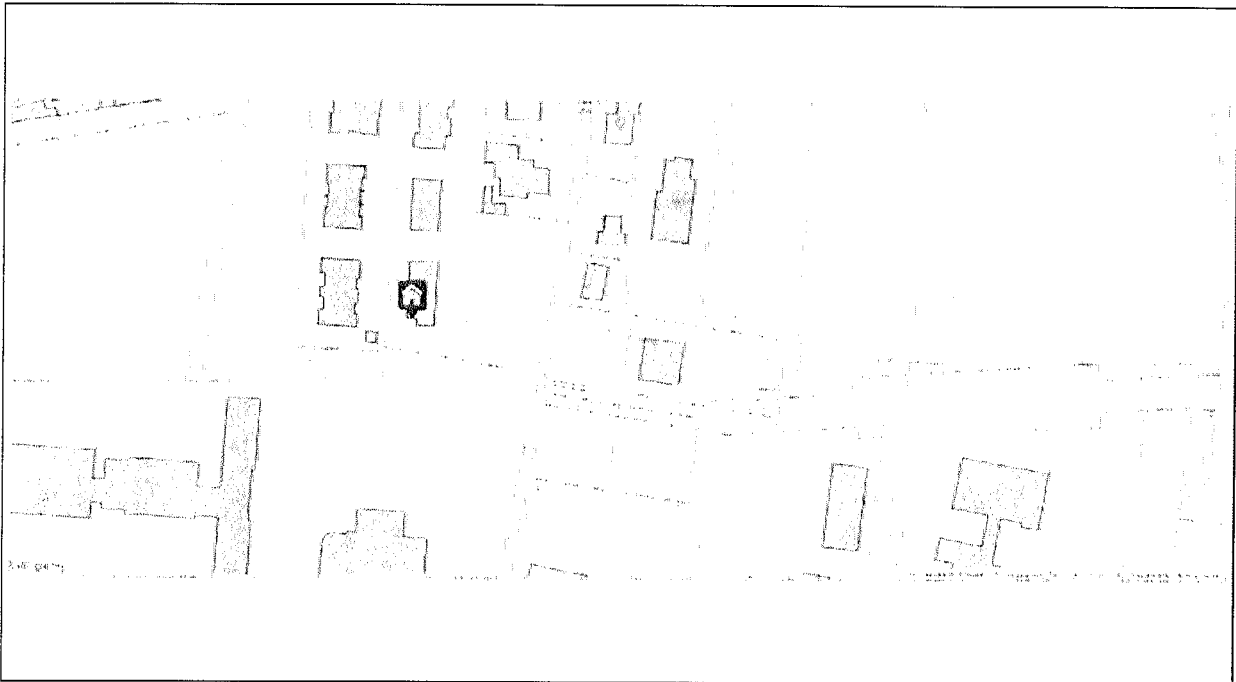
GEOGRAFIA

LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	DALMINE		
Zona			
Indirizzo	Via CASCINA COLOMBERA		
Civico		Cap	24044
Latitudine	45° 39' 5,6753"	Longitudine	9° 35' 42,0269"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie garage autorimessa	SUG	33,00	1,00	33,00
Totale Superficie (m²)		33,00		33,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Box doppio in lunghezza	33,00	SUG	1,00	33,00
Totale per piano	33,00			33,00

CARATTERISTICHE**LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	2	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 500,00 da 2 a 4 = 1.000,00
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	1	1=min 2=med 3=max	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	33,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	33,0	m ²	-

■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	0,020

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Denominazione**

Classificazione	Box
Destinazione	Parcheggio

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	DALMINE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI
LOTTO 04-Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 1 Planimetria Sub.22 del 05/03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 Planimetria Sub.21 del 05/03/2019

Il documento proviene dal Altro.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ **Elenco Visure catastali**

[REDACTED] 03/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ **Elenco Fotografie**

N. 4 Rampa di accesso ai garage del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 5 Piano autorimesse interrato del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 6 Basculante del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

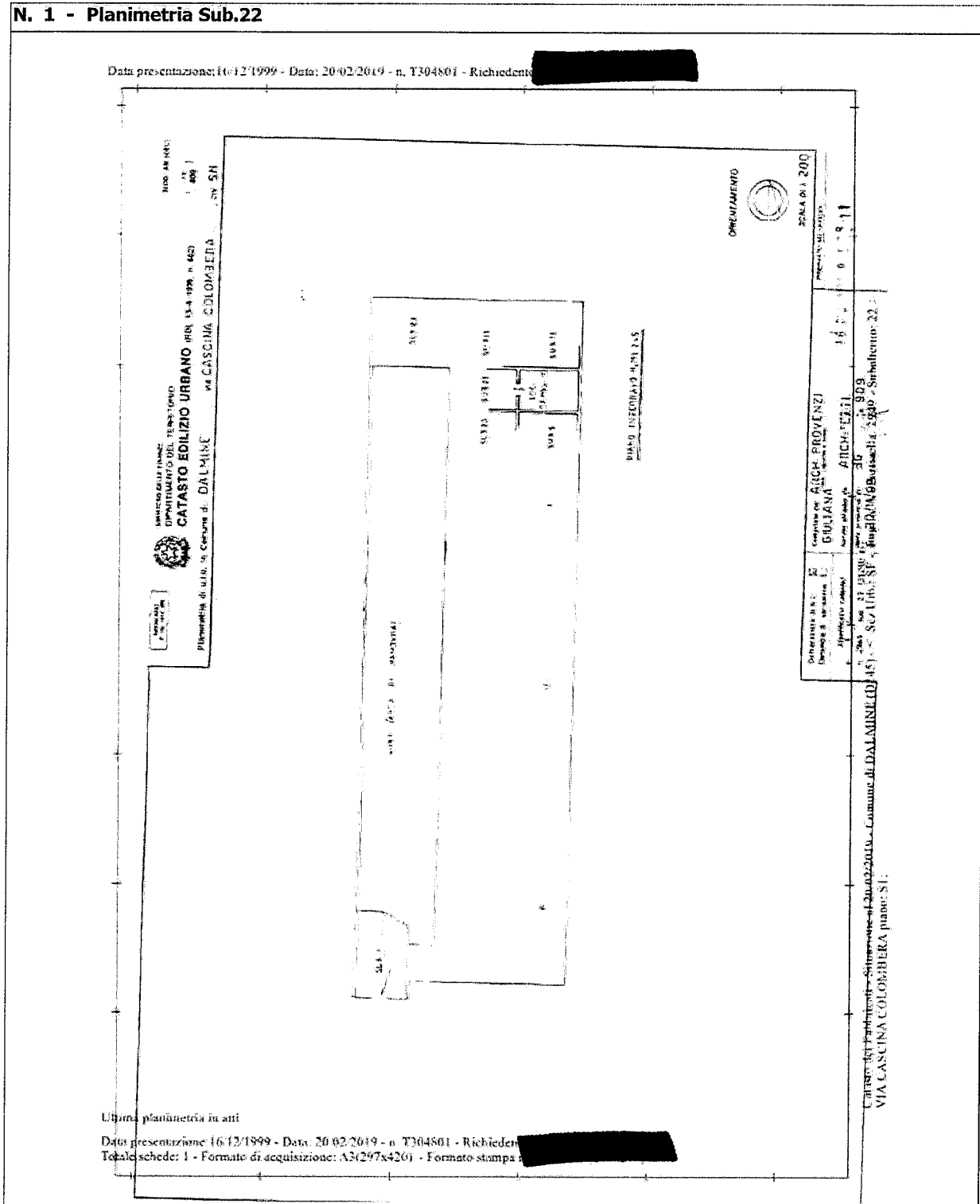
N. 7 Interno Box con due ambienti del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

Planimetrie catastali

N. 1 - Planimetria Sub.22





Data: 25/02/2019 10:09:51.28 pag. 1 Fine
 Visura n.: 131753

Visura storica per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 25/02/2019

Dati della richiesta

Fabbricati sit nel Comune di DALMINE(D245)

Soggetto individuato

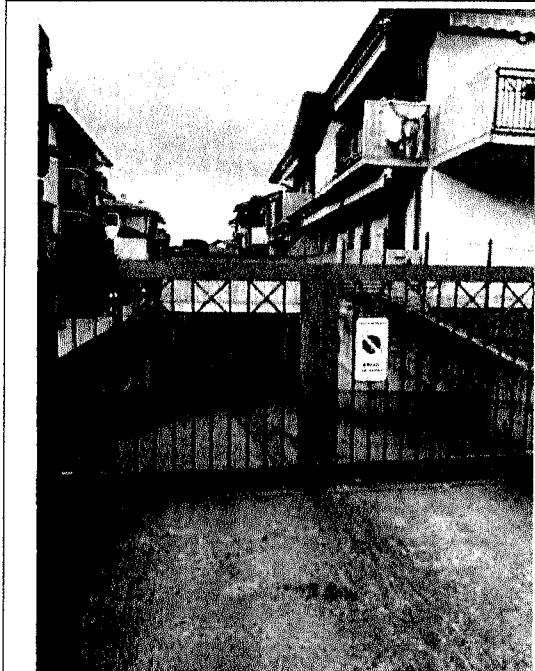
I. Immobili siti nel Comune di DALMINE (Codice D245) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO		Indirizzo	Dati di riferimento
	Sez.urb.	Foglio	Partic. Sc.	Sub.	Del.	Al.		
1	SF	8	2948	22	26/07/2002		VIA CASCINA COLOMBERA	Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni
2	SF	6	2949	21	26/07/2002		VIA CASCINA COLOMBERA	Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni

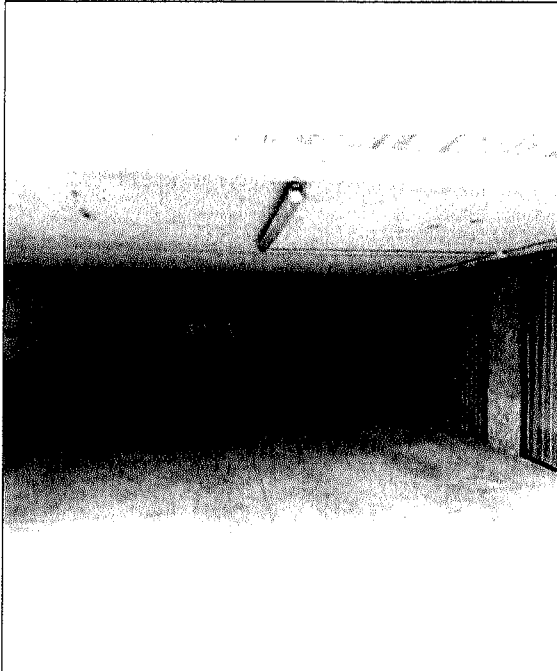
Conto catastale n. 2 Edizione catastale Euro 0/99
 Visura telematica

Fotografie

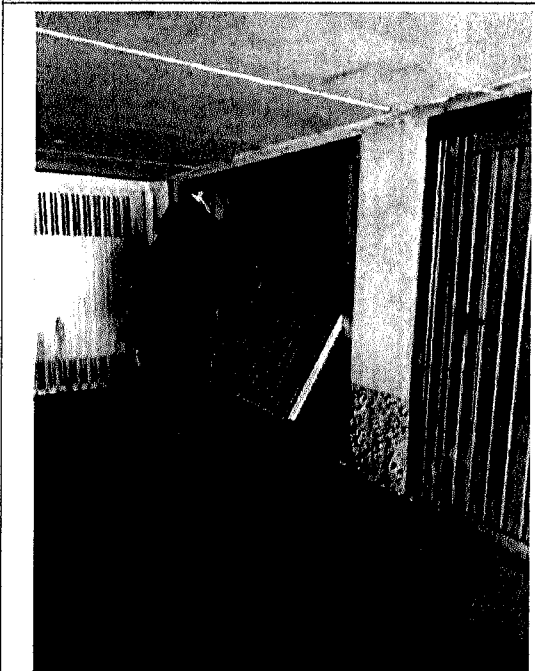
N. 4 - Rampa di accesso ai garage



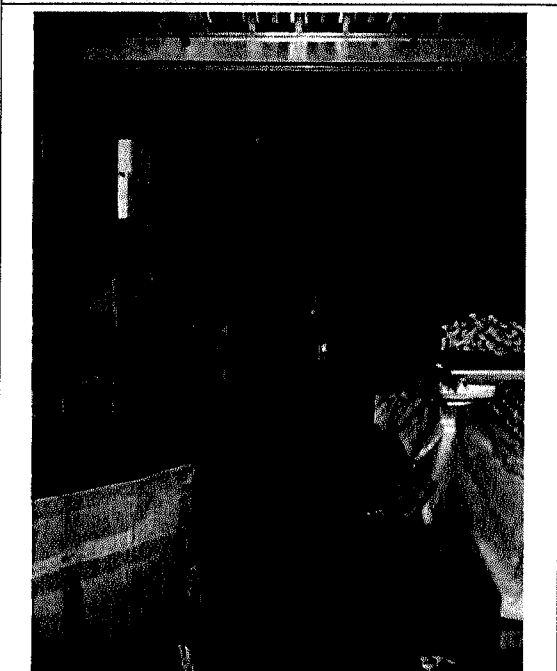
N. 5 - Piano autorimesse interrato



N. 6 - Basculante



N. 7 - Interno Box con due ambienti



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	DALMINE	Provincia di	BG
--------------------------	---------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di DALMINE (D245)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	SF	6	2949	21	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	-	-	-	-
2	SF	6	2949	22	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	-	-	-	-
Totali								0,00	0,00


■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 2949 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 06/03/2019

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Diritti Reali




(2) - Dettagli Particella Fg. 6 Part. 2949 Sub. 22 (Bene principale) Situazione in atti al 06/03/2019

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Diritti Reali



VALUTAZIONE
Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

Il Market Approach dell'immobile, classificato come Box sito in DALMINE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Market Approach = [Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è martedì 05/03/2019.

LOTTO 04 - Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

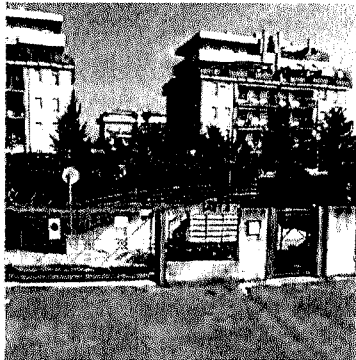
■ DUE DILIGENCE

Data	Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 9687 Registro Generale 55302 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2054/1917 del 05/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO * Vedi documento completo allegato	Conforme	0,00
12/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Al momento del sopralluogo del 26/02/2019, le planimetrie catastali sono risultate conformi allo stato di fatto.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Concessione edilizia n.79/98 del 13/07/1998 e la successiva variante n.158 del 22/12/1998 e 02/07/1999 e 15/10/1999. Collaudo n.161700 del 15/10/1999. Certificato di abitabilità n.2030 del 25/01/2000.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia A seguito del sopralluogo si è accerta piena conformità tra lo stato di fatto rilevato ed il progetto presentato e raffigurato dalle tavole presenti negli atti del fascicolo (progetto tavola 02 del 14/10/1998).	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Box - Via TRENTO, 16 - DALMINE (BG) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	-		
Destinazione	Parcheggio		
Superficie commerciale (SUP)	15,00 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	-		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari		
Data	18/05/2017		
Prezzo	10.000,00 €		
Nota Prezzo	Atto Notaio Mauro Ruggiero del 18/05/2017: 90825 Rep. - 28927 Racc.		

■ Box - Via ALFANI, s.n. - DALMINE (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	-	
Destinazione	Parcheggio	
Superficie commerciale (SUP)	32,00 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	12/03/2018	
Prezzo	18.500,00 €	
Nota Prezzo	Atto Notaio Andrea Ciniglia del 23/03/2018: 77114 Rep. - 15612 Racc.	

■ Location map comparabili



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 04 - Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Box, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 90. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	10.000,00	18.500,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	18/05/2017	12/03/2018	05/03/2019
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	15,0	32,0	33,0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,020
Superficie garage autorimessa	1,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 1.000,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 10.000,00 * 1,00 / 15,00 = 666,67 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 18.500,00 * 1,00 / 32,00 = 578,13 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 666,67 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 578,13 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 10.000,00 * (-0,02) / 12 = -16,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 18.500,00 * (-0,02) / 12 = -30,83 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$$[i(\text{SUG})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 578,13 * 1,00 = 578,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 578,13 * 1,00 = 578,13 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	500,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	1.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 1.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 500,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-16,67	-30,83
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	578,13	578,13
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	1.000,00	500,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		10.000,00		18.500,00
Data (DAT)	(0-22)	366,67	(0-12)	370,00
Superficie garage autorimessa (SUG)	(33,0-15,0)	10.406,34	(33,0-32,0)	578,13
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-4)	-1.000,00	(2-3)	-500,00
Prezzo corretto		19.773,01		18.948,13

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(19.773,01 - 18.948,13) * 100] / 18.948,13 = 4,35\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(19.773,01 + 18.948,13) / 2 = 19.360,57 \text{ €}$.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 04 - Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Market Approach**

Market Approach	[Stima a Market Comparison Approach]/100*75-[Costi non conformità]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	0,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	19.360,57

In conclusione il Market Approach dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$19.360,57/100*75-0,00 = 14.520,43 \text{ €}$$

Diconsi Euro quattordicimilacinquecentoventivirgolaquarantatre

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 05-Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Denominazione**

Data inserimento	06/03/2019	Data ultima modifica	13/03/2019
Codice	S04		
Classificazione	Parcheggio - Interrato		
Denominazione			
Destinazione	Parcheggio		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	13,50 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ **Ubicazione**

Largo EUROPA,
 24044 DALMINE - (BG)
 Zona OMI: B1/Centrale/VIALE LOCATELLI, VIALE MARCONI, VIA BUTTARO, COMUNE, BIBLIOTECA

■ **Descrizione principale**

Il posto auto è sito nel piano interrato di una zona commerciale e semi-pedonale di un'area centrale del comune di Dalmine. L'edificio in cemento armato a vista e a forma di "ferro di cavallo", rappresenta uno dei punti nevralgici del centro del paese; Dalmine infatti non possiede un centro vero e proprio, tantomeno storico. Il posto auto ha dimensioni standard e la rampa ha un facile accesso da Largo Europa.

GEOGRAFIA

LOTTO 05-Parcheeggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	DALMINE		
Zona			
Indirizzo	Largo EUROPA		
Civico			Cap 24044
Latitudine	45° 39' 2,7211"	Longitudine	9° 36' 12,1033"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 05-Parceggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di [redacted] dizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie posto auto coperto	SPA	13,50	1,00	13,50
Totale Superficie (m²)		13,50		13,50
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Posto auto	13,50	SPA	1,00	13,50
Totale per piano	13,50			13,50

CARATTERISTICHE**LOTTO 05-Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)****Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie posto auto coperto	SPA	13,5	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	13,5	m ²	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	05/03/2019	giorno/mese/anno	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 05-Parcheeggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Denominazione**

Classificazione	Parcheeggio - Interrato
Destinazione	Parcheeggio

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	DALMINE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Unità immobiliare in condominio	Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	13,50/13,50	100,00
Superficie posto auto coperto	SPA/SUP	13,50/13,50	100,00

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 05-Parcheeggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 C - Visura

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di DALMINE Comune catastale di DALMINE

Catasto Fabbricati

Fg. 15 Part. 3187 Sub. 5 Categoria C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali) Consistenza 12,00 m²

Conformità

Il posto auto Sub.15 è stato trasferito

(in regime di comunione legale) con atto Rep.25644 - Racc.2760 del notaio Vacirca, in data 05/12/1989.

Non è stato conseguito l'allineamento catastale a seguito del rogito, pertanto ora - a catasto - l'intestatario risulta ancora

planimetria catastale presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo.

Il documento non è conforme alla realtà.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 2 Rampa di accesso al piano interrato del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 3 Cancelli di accesso alle autorimesse del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Piano interrato autorimesse del 06/03/2019

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Visure conservatorie

N. 5 Immobile Fg4 Part3187 Sub5 del 12/03/2019

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Titoli di provenienza (TITOLARITA')


N. 6 Atto di trasferimento del 05/03/2019

Il documento proviene dal Proprietario.

Il documento è stampato in coda a questo report.

Visure catastali

N. [REDACTED]



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 25/02 2019

Data: 25/02/2019 - Ora: 09:18:08 Fin:

Visura: T23764 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione Fabbricati siti [REDACTED] Foglio: 15
Soggetto individuato	[REDACTED]

I. Unità Immobiliari site nel Comune di DALMINE(Codice 0245) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione L.10/04	Foglio	Particella	Sub.	Zona L.04/01	Altre Zone	Categoria	Classe	Continenza	Superficie Catastrale	Rovine	Indirizzo	Altre note
1	54	15	1467	8			1/4	2	12 m ²	14 m ²	4 m ² 19.21		Dati di ass. da (ANFORE) F.02/04 s. n. n. p. n. C. Variazione del 25/10/2018 prot. n. 10441/2018 in atti del 01/06/2019 (RIFORMA IDENTIFICAZIONE) (CATALAL) n. 35982 - 2019

Immobile 1: Annotazione: di studio, rettifica foglio - (n.125884/2018)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CO	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) P. n. n. n. n. n. n.

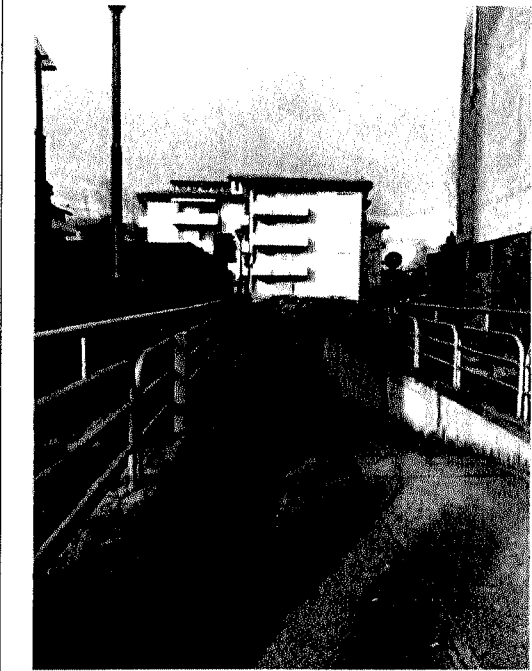
Unità immobiliare n. 1 Tributo catastale: Euro 0,90

Visura telematica

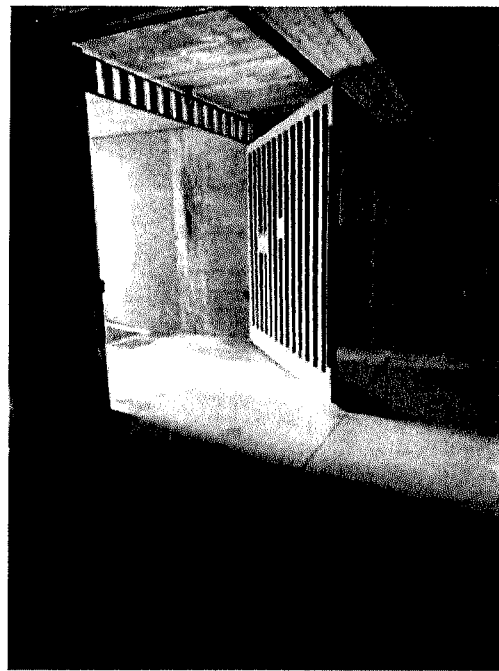
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Fotografie esterni

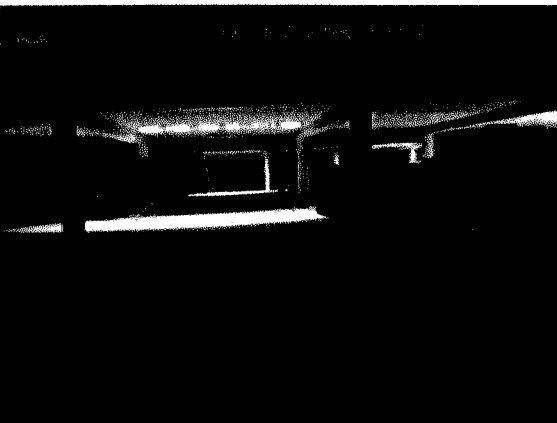
N. 2 - Rampa di accesso al piano interrato



N. 3 - Cannello di accesso alle autorimesse



N. 4 - Piano interrato autorimesse



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	DALMINE	Provincia di	BG
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di DALMINE (D245)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1	SF	15	3187	5	C 6 -Autosilos, autorimesse (non pertinenziali)	2	12,00 m ²	19,21	13,00
Totali								19,21	13,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 3187 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 05/03/2019

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 13,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - C -

Il documento non e conforme alla realta.

Diritti Reali

29/03/2019

di proprietà al

VALUTAZIONE

Il Market Approach FJV dell'immobile, classificato come Parcheggio - Interrato sito in DALMINE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Market Approach FJV = [Stima per Punti di merito]/100*70

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 05/03/2019.

LOTTO 05 - Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

Data	Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
12/03/2019	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita ISCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 9687 Registro Generale 55302 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2054/1917 del 05/12/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO * Vedi documento completo allegato	Conforme	0,00
12/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) catastale Al momento del sopralluogo del 26/02/2019, le planimetrie catastali sono risultate conformi allo stato di fatto.	Conforme	0,00
29/03/2019	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Concessione per esecuzione lavori edili richiesta il 14/06/1980 e concessa il 28/11/1980 - pratica edilizia 545/Magg. - n.1202R.C. - prot.9614, e successiva variante di richiesta il 28/01/1983 - pratica edilizia 1998/MIN. - n.293 - prot.1202. Autorizzazione di abitabilità di casa n.1202 del 27/04/1983.	Conforme	0,00
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 05 - Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Il valore di € 440,01/mq. è stato individuato con il metodo del "Market Approach" mediante l'uso di comparabili reali nella stima al Lotto 4. Tale valore, che fa riferimento alle compravendite di un box auto, deve essere parametrato al valore di un posto auto coperto. Per dare un peso alla differenza di valore tra box e posto auto coperto, al valore di vendita all'asta FJV individuato, verrà applicata una percentuale di abbattimento maggiore rispetto a quella applicata al box del Lotto 4 (30%).	440,01	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		440,01	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	440,01	-
	Prezzo medio corretto	440,01	€/m ²
	Superficie (SUP)	13,50 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (440,01 €/m²) per la superficie commerciale (13,5 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 5.940,14 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 05 - Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)

■ **Market Approach FJV**

Market Approach FJV	[Stima per Punti di merito]/100*70	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	5.940,14


In conclusione il Market Approach FJV dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$$5.940,14/100*70 = 4.158,10 \text{ €}$$


Diconsi Euro quattromilacentocinquantaottovirgoladieci

QUADRO RIASSUNTIVO


■ **Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG) il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 209.478,74 € per 187,2 m ² pari a 1.119,01 €/m ²	 209.478,74
	Totale	209.478,74


■ **Lotto 02 - Lotto 2**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG) il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 99.522,25 € per 113,8 m ² pari a 874,54 €/m ²	 99.522,25
	Totale	99.522,25

■ **Lotto 03 - Lotto 3**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG) il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 257.352,90 € per 304,2 m ² pari a 846,00 €/m ²	 257.352,90
	Totale	257.352,90

■ **Lotto 04 - Lotto 4**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG) il Market Approach alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 14.520,43 € per 33,0 m ² pari a 440,01 €/m ²		14.520,43
Totale			14.520,43

■ **Lotto 05 - Lotto 5**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG) il Market Approach FJV alla data di stima del 05/03/2019 è pari a 4.158,10 € per 13,5 m ² pari a 308,01 €/m ²		4.158,10
Totale			4.158,10

Totale Lotti	585.032,41
---------------------	-------------------

CONCLUSIONI
TRIBUNALE DI BERGAMO - II SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI
Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore in data 26/03/2019 ha visionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	DOC_1220080531	✓	x	x
2	DOC_1220080534	✓	x	x
3	DOC_1220080535	✓	x	x
4	DOC_1220080536	✓	x	x
5	DOC_1220080537	✓	x	x
6	DOC_1220080539	✓	x	x
7	Atto di trasferimento	✓	x	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
----	-----------	----------	----------------------	-----------------

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Immobile Fg15 Part1411 Sub2	✓	x	x

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
----	-----------	----------	----------------------	-----------------



N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Immobile Fg4 Part3187 Sub5	✓	x	x
2	Atto di trasferimento	✓	x	x




Indice

TRIBUNALE DI BERGAMO - II SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

Perizia di stima

FALLIMENTO Impresa G.C. di Cornali Marco & c. S.n.c. in Liquidazione

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	9
Lotto 1	
Appartamento Via JOHN FITZGERALD KENNEDY, 14 - 24044 - DALMINE (BG)	
Scheda immobile	10
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	16
Documenti	17
Consistenza catastale	25
Valutazione	26
	26
Comparabili	28
Market Comparison Approach	31
Risultati della valutazione	36
Lotto 2	
Ufficio privato o studio professionale Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)	
Scheda immobile	37
Geografia	38
Consistenze superficiali	39
Caratteristiche	41
Segmento di mercato	42
Documenti	43
Consistenza catastale	51
Valutazione	52
	52
Comparabili	53
Market Comparison Approach	55
Risultati della valutazione	60
Lotto 3	
Negozi / locale commerciale / fondo Largo EUROPA, 17 - 24044 - DALMINE (BG)	

Scheda immobile	61
Geografia	62
Consistenze superficiali	63
Caratteristiche	65
Segmento di mercato	66
Documenti	67
Consistenza catastale	77
Valutazione	78
	78
Comparabili	80
Market Comparison Approach	82
Risultati della valutazione	89
Lotto 4	
Box Via CASCINA COLOMBERA, - 24044 - DALMINE (BG)	
Scheda immobile	90
Geografia	91
Consistenze superficiali	92
Caratteristiche	94
Segmento di mercato	95
Documenti	96
Consistenza catastale	101
Valutazione	102
	102
Comparabili	103
Market Comparison Approach	105
Risultati della valutazione	108
Lotto 5	
Parcheggio - Interrato Largo EUROPA, - 24044 - DALMINE (BG)	
Scheda immobile	109
Geografia	110
Consistenze superficiali	111
Caratteristiche	113
Segmento di mercato	114
Documenti	115
Consistenza catastale	118
Valutazione	119
	119
Stima per punti di merito	120
Risultati della valutazione	121
Quadro riassuntivo	121
Conclusioni TRIBUNALE DI BERGAMO - II SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI	123
Perizia di stima	
Elenco documenti	124

Oggetto: stima delle merci a magazzino del fallimento
Impresa G.C.Cornali Marco & C.

Relazione finale della valutazione merci al 20/04/2019

Preso atto del montante complessivo delle merci , già inventariate al costo storico per categoria, si è proceduto ad analizzare voce per voce nel cartaceo ed a verificare de facto , su una campionatura significativa , le consistenze qualitativo/ patrimoniali ed economiche delle diverse tipologie di merci.
In secondo luogo si è proceduto a riqualificare le principali voci in modo da ottenere delle sottovoci , che permettessero di distribuire i valori in modo più omogeneo.
Infine si sono applicate delle percentuali di detrazione consone per ogni sottovoce , così da ottenere una stima il più possibile aderente ad una realtà di mercato , nella quale le merci valutate potrebbero essere ricollocate .

In conclusione la stima complessiva del magazzino alla data del 20/04/2019 è di 754284,27 a cui va detratta la stima del venduto fino al mese di marzo 2019, non ancora stornata dallo storico con detrazione, consistente in 48730,31
La valutazione finale complessiva risulta così essere €705553,96

Per le attrezzature varie , mobilio, casseforti e strumentali, videocamera e materiale tecnico , la valutazione più ragionevole si potrebbe ricondurre a€ 3000,00 ; peraltro qualora i beni rimanessero nell'ambito dell'attività commerciale attuale il valore si potrebbe incrementare a circa € 12000,00

N.B. I due beni pignorati rientrano nel cartaceo quindi sono stati già abbattuti
cod. 17 totale 7860,00 ridotti a 2640,00

In fede



Bergamo 05/06/2019

Dott. Giovanni Pietro Rota
Dottore commercialista - Revisore legale

Collegato con Studio Associato Buffelli

Via e-mail

Alla c.a.

Avv. Massimo Gelmini

Via Masone n. 19

24121 - BERGAMO (BG)

Curatore Fallimento
IMPRESA G.C. di CORNALI
MARCO & C SNC IN
LIQUIDAZIONE n. 28/2019
R.F.

Bergamo, 09 settembre 2019

Oggetto: valutazione esistenza (o meno) avviamento aziendale residuo dell'Impresa G.C. di Cornali Marco & C. snc fallita ed eventuale quantificazione di valore

Egr. Avv. Massimo Gelmini,

in ossequio all'incarico conferitomi di cui all'oggetto per la valutazione dell'esistenza (o meno) di un avviamento aziendale residuo in capo alla fallita *Impresa G.C. di Cornali Marco & C. s.n.c. in liquidazione* e di una sua eventuale quantificazione di valore, di seguito fornisco puntuale parere previo sviluppo d'esame della fattispecie.

Introduzione

La valutazione economica dell'avviamento presuppone un approccio interdisciplinare che coinvolge sinergicamente aspetti giuridici, contabili, commerciali e strategici.

Comunemente l'avviamento viene inteso come l'attitudine di un'azienda a produrre guadagni superiori alla media del settore di riferimento; in altri termini esprime la capacità di un'azienda (o di un suo ramo) di generare un extra profitto - da intendersi come ricchezza incrementale - mediante la combinazione dei diversi fattori produttivi materiali (e non) componenti l'azienda. Tra i fattori immateriali vale la pena ricordare l'immagine, la clientela, l'organizzazione, la qualità dei prodotti, la rete commerciale etc. - fattori questiche seppur influenzati da una maggiore soggettività esprimono, unitamente alla combinazione dei fattori materili, la capacità competitiva di un'impresa sul mercato.

Dott. Giovanni Pietro Rota
Dottore commercialista - Revisore legale

Collegato con Studio Associato Buffelli

Secondo la dottrina aziendalistica la definizione di avviamento è strettamente correlata alla definizione di azienda; pur mancando nel codice civile una esplicita definizione di avviamento, l'art. 2555 del c.c. nel definire l'azienda come il "complesso dei beni organizzati" valorizza il coordinamento dei fattori aziendali da parte dell'imprenditore auspicando che il valore degli stessi presi nel loro insieme sia maggiore rispetto all'utilità che gli stessi avrebbero presi singolarmente. In altri termini l'impiego organizzato dei beni dovrebbe determinare che il valore dei diversi fattori (nell'insieme) superi il valore atomistico degli stessi.

I principi contabili nazionali (OIC 24, par. 10) definiscono l'avviamento come *l'attitudine di un'azienda a produrre utili che derivino o da fattori specifici che, pur concorrendo positivamente alla produzione del reddito ed essendosi formati nel tempo in modo oneroso, non hanno un valore autonomo, ovvero da incrementi di valore che il complesso dei beni aziendali acquisisce rispetto alla somma dei valori dei singoli beni, in virtù dell'organizzazione delle risorse in un sistema efficiente.* In ossequio alla regolamentazione vigente l'iscrizione contabile dell'avviamento può avvenire solo se questo è acquisito a titolo oneroso, rappresentante la parte di corrispettivo non attribuibile ai singoli elementi patrimoniali acquistati di un'azienda ma piuttosto riconducibile al suo valore intrinseco. Per quanto di interesse all'analisi di specie, tra le condizionirichieste dai principi contabili nazionali (così come dai principi contabili internazionali) per la rilevazione di un avviamento positivo risulta fondamentale che lo stesso sia rappresentativo di benefici economici futuri; in altre parole che i fattori aziendali, in quanto organizzati, siano espressione di un ritorno economico positivo (ad esempio, conseguimento maggiorutili futuri).

Come già indicato, l'apprezzamento economico dell'avviamento coinvolge diversi fattori: per quanto oggetto del presente incarico, l'indagine della presenza (o meno) di un avviamento in capo all'Impresa G.C. di Cornali Marco & C. snc ovvero di una sua quantificazione - secondo i dati contabili disponibili - rende necessario un richiamo alle tecniche aziendalistiche/contabili di valutazione d'azienda che soccorrono a tale scopo.

Le tecniche più accreditate di valutazione d'azienda che consentono una stima autonoma della componente dell'avviamento sono i metodi misti patrimoniali reddituali: tali metodi cercano di tener conto contemporaneamente

Dott. Giovanni Pietro Rota
Dottore commercialista - Revisore legale

Collegato con Studio Associato Buffelli

dell'aspetto patrimoniale¹, che introduce nella valutazione elementi di obiettività e verificabilità, e dell'aspetto reddituale, essenziale ai fini della determinazione del capitale economico. Tali metodi apportano una "correzione reddituale" al valore risultante dall'applicazione dei metodi patrimoniali, in modo tale da tenere nella dovuta considerazione la capacità della società oggetto di stima di generare profitti in misura tale da garantire la remunerazione del capitale investito. In pratica, il confronto tra la redditività prospettica e la redditività giudicata "soddisfacente" per l'azienda consente la quantificazione di un avviamento da portare ad incremento del patrimonio netto rettificato (espressione del valore corrente dei beni). Il metodo misto più diffuso è quello della attualizzazione limitata del sovrareddito (noto come "U.E.C." in quanto raccomandato dall'*Union Europeenne des Experts Comptables Economiques et Financiers*). Per anni è stato il metodo di valutazione aziendale più utilizzato in quanto combinava l'aspetto di valutazione analitica degli asset, tipico del metodo patrimoniale, con la capacità dell'impresa di produrre flussi reddituali futuri, tipico del metodo reddituale.

Analisi

Posto quanto rappresentato nel paragrafo che precede si è quindi provveduto sulla base della tecnica valutativa mista patrimoniale/reddituale sopra descritta a svolgere una verifica di carattere aziendalistico tesa a verificare l'eventuale esistenza (o meno) di un avviamento residuo in capo alla Impresa G.C. di Cornali Marco & C. s.n.c. in liquidazione. Per lo svolgimento dell'incarico lo scrivente ha preso in esame la seguente documentazione come messa a disposizione dalla curatela:

- a) situazioni patrimoniali/economiche annualità 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e sino al 19.11.2018;
- b) valutazione dei beni mobili ed immobili componenti il compendio dell'azienda (ad opera degli estimatori Dr. Pierfranco Bosisio e Arch. Piero Pedrolì);
- c) contratto di affitto d'azienda a rogito Notaio Avv. Andrea Ciniglia del 03.12.2018 (Rep. n. 78.429, Racc. 15.960) anche contenente proposta irrevocabile d'acquisto.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a prendere in esame visura storica della società come reperita presso il Registro delle imprese.

¹ mediante valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo patrimoniale dell'azienda oggetto di valutazione

* * *

Per quanto oggetto del presente parere, dagli approfondimenti svolti sulla documentazione che precede, ed applicata la succitata tecnica valutativa, giova rappresentare l'andamento economico dell'Impresa G.C. di Cornali Marco & C. s.n.c. degli ultimi cinque esercizi antecedenti la messa in liquidazione della società avvenuta con atto a rogito notaio dr. Armando Santus in data 24.10.2018, iscritto al registro delle imprese in data 20.11.2018:

	valori in unità di €						
	annualità	2018	2017	2016	2015	2014	2013
	data riferimento	19/11/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
	situazione reddituale						
A) Valore della produzione							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		1.126.704	1.890.890	2.223.443	2.551.039	2.769.684	3.373.466
5) Altri ricavi e proventi		26.045	71.690	841	306.924	113.980	116.374
Totale Valore della produzione		1.152.748	1.962.579	2.224.284	2.857.963	2.883.664	3.489.840
B) Costi della produzione							
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		(591.683)	(1.440.606)	(1.134.930)	(1.406.234)	(2.259.594)	(2.582.963)
7) per servizi		(165.968)	(179.936)	(111.598)	(173.810)	(182.061)	(218.759)
8) per godimento di beni di terzi		(1.000)	(7.432)	(9.057)	(66.808)	(65.679)	(61.897)
9) per il personale		(113.372)	(138.834)	(143.824)	(211.263)	(240.183)	(266.672)
10) ammortamenti e svalutazioni		(21.014)	(15.835)	(21.645)	(16.854)	(25.639)	(29.421)
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		(651.723)	(198.202)	(781.537)	(1.354.731)	(149.205)	(128.452)
13) altri accantonamenti		0	(87.942)	0	0	0	0
14) oneri diversi di gestione		(336.573)	(24.435)	(366.773)	(51.044)	(43.968)	(49.567)
Totale Costi della produzione		(1.881.334)	(2.093.221)	(2.569.365)	(3.280.744)	(2.966.329)	(3.337.731)
Differenza tra Valore e costi della produzione (A-B)		(728.585)	(130.642)	(345.081)	(422.781)	(82.666)	152.109
C) Proventi e oneri finanziari							
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		0	0	0	0	0	0
Proventi e oneri straordinari		0	0	0	0	0	(149.785)
Risultato prima delle imposte		(741.593)	(160.856)	(406.584)	(471.566)	(146.154)	(110.957)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		0	0	(518)	0	(3.374)	(12.211)
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(741.593)	(160.856)	(407.102)	(471.566)	(149.528)	(123.168)

La persistente mancanza di redditività - come evidenziata dall'andamento degli ultimi 5 esercizi in perdita - non consente di rinvenire un'attitudine dell'azienda a produrre utili superiore a quella ordinaria ovvero la capacità dei fattori produttivi componenti l'azienda medesima di generare un extra profitto. L'erosione patrimoniale generata dalle ingenti e reiterate perdite, già peraltro rilevabile a livello caratteristico (differenza A-B) sin dall'esercizio 2014, non permette, secondo le tecniche della disciplina aziendalistica come sopra rappresentate, di individuare e quantificare un avviamento residuo in capo alla fallita Impresa G.C. di Cornali Marco & C. s.n.c. in liquidazione.

Esclusa quindi la possibilità di individuare una componente residua di avviamento secondo le tecniche valutative in uso (basate su evidenze contabili, patrimoniali e reddituali) è opportuno tuttavia segnalare come la presenza di un avviamento positivo non possa escludersi a priori. Come enunciato nell'introduzione, la componente di avviamento non è legata

esclusivamente alla redditività (anche se ne è espressione) ma è legata anche ad elementi immateriali quali l'immagine, la clientela, la rete commerciale etc.. In tale direzione particolare rilevanza assumono alcune sentenze della Suprema Corte (Cass nn. 14336/2011, 22506/2015 e da ultimo Cass. 33576 del 28.12.2018) le quali esprimendosi su contenziosi in materia di imposta di registro hanno costantemente affermato il principio di diritto secondo cui *"l'esistenza di un valore di avviamento dell'azienda ... non può essere esclusa sulla base della sola circostanza che l'impresa abbia subito perdite negli esercizi degli anni precedenti e di quelli successivi"*. La Corte di Cassazione, nelle sentenze citate, prevede espressamente che *"è errato ritenere che l'avviamento sia direttamente e risolutivamente collegato all'esistenza di un utile di esercizio negli ultimi tre periodi di imposta"*².

La Suprema Corte nella sentenza n. 22506/2015 ribadendo come *"il valore dell'avviamento non può essere aprioristicamente escluso, né dall'esistenza né dall'ammontare delle perdite (v. Sez. 6^a n. 2747-12, Sez 5^a n. 613-06, n. 2702-02)"* argomenta che *"La circostanza che un'impresa abbia prodotto delle perdite negli anni precedenti alla cessione dell'azienda, pur potendo esser rilevante e meritevole di attenta considerazione ai fini della determinazione dell'avviamento commerciale, non esaurisce (non può esaurire) l'oggetto dell'indagine perchè è ben possibile che l'impresa sia in perdita per ragioni che nulla hanno a che fare con l'avviamento aziendale (l'insufficiente liquidità, il peso degli oneri finanziari, le consistenze di perdite su crediti e così via), sebbene l'azienda - correttamente gestita - persista nel possesso di un considerevole valore di avviamento"*.

Conclusione

In conclusione, sulla base della documentazione analizzata, non è possibile confermare la presenza e quantificare - secondo i dati contabili e sulla base delle tecniche aziendalistiche correnti - un avviamento residuo in capo alla fallita Impresa G.C. di Cornali Marco & C. s.n.c. in liquidazione. Tuttavia va segnalato, secondo le richiamate espressioni giurisprudenziali, la possibile presenza di un avviamento positivo anche in constanza di perdite quale espressione di una qualità dell'azienda dovuta ad elementi di carattere immateriale (posizione sul mercato, clientela etc.) che non necessariamente risentono dell'esito (in termini di utili o di perdite) dell'attività d'impresa.

²Cass. sent. n. 14336/2011

Dott. Giovanni Pietro Rota
Dottore commercialista - Revisore legale

Collegato con Studio Associato Buffelli

Nel caso in esame l'eventuale avviamento, rappresentando elementi a connotazione soggettiva e non trovando espressione quantitativa nell'analisi dei risultati economici della società, non potrà quindi che trovare espressione nel mercato ed essere quantificato nella *differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda ... ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi trasferiti*³. Tale valore potrà peraltro trovare conferma in esito a procedura competitiva di vendita, opportunamente pubblicizzata.

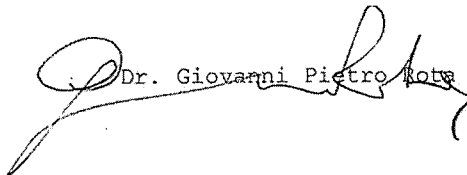
* * *

Nei termini che precedono, per quanto possa rilevare ai fini del presente parere, prendendo in esame la proposta irrevocabile d'acquisto contenuta nel contratto di affitto d'azienda succitato, si osserva quanto di seguito.

La proposta irrevocabile d'acquisto formulata dall'attuale conduttore ed inclusa all'articolo 11 del contratto di affitto d'azienda a rogito Notaio Avv. Andrea Ciniglia del 03.12.2018 (Rep. n. 78.429, Racc. 15.960), offre per l'Azienda (con esclusione dell'immobile di cui all'art. 2.02 (a.2.) degli impianti strutturalmente vincolati allo stesso e non asportabili nonché con esclusione degli elementi puntualmente indicati all'art. 3 del citato contratto) il corrispettivo di euro 50.000,00 oltre accessori di legge.

Alla luce di quanto precede, la proposta irrevocabile succitata che offre per l'Azienda euro 50.000,00 - considerato che i beni strumentali oggetto di potenziale trasferimento risultano dal perito della procedura dr. Pierfranco Bosisio valutati (in ambito di continuazione dell'attività) euro 12.000,00 - potrebbe nei termini suindicati evidenziare un "avviamento" di circa euro 38.000,00; valore quest'ultimo che quale "*differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda ... ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi trasferiti*" non potrà che trovare conferma nel mercato in esito alla procedura competitiva di vendita che verrà svolta dalla curatela.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento, saluto cordialmente


Dr. Giovanni Pietro Rota

³Principio contabile nazionale OIC 24, par. 58, pag. 12.



Avv. Andrea Ciniglia
NOTAIO

Rep. n. 78.429

Racc. n. 15.960

CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, che rimarrà depositata negli atti del Notaio autenticante le firme, tra i sottoscritti signori:

- [REDACTED]
domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto quale liquidatore della società:

* "IMPRESA G.C. DI CORNALI MARCO & C. S.N.C.", in liquidazione", con sede in Dalmine (Bergamo), via Manzoni, n. 33/A, capitale sociale Euro 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quattordici), partita IVA, n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo e C.F.: 02184100168, R.E.A.: 269615, PEC: gioielleriacornalimarco@legalmail.it;

munito dei poteri di firma in virtù della vigente disciplina sociale, giusta atto di nomina a ministero Notaio Armando Santus di Bergamo in data 24 ottobre 2018, Rep. n. 59.744, registrato a Bergamo il 12 novembre 2018 al n. 42722 serie 1T;

(di seguito l' "Affittante");

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto quale Amministratore unico della società:

* "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] [REDACTED], capitale sociale Euro 10.000 (diecimila) interamente versato, partita IVA, n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo e C.F.: [REDACTED] R.E.A.: [REDACTED] PEC: [REDACTED]

munito dei poteri di firma in virtù della vigente disciplina sociale;

(di seguito, l' "Affittuaria"):

PREMESSO CHE

A. l'Affittante esercita le seguenti attività: commercio al minuto e all'ingrosso, importazione ed esportazione, agenzia e/o rappresentanza, affiliazione commerciale, lavorazione, ideazione, progettazione, realizzazione e riparazione - sia in proprio sia tramite terzi - di:

- ✓ articoli di orologeria, gioielleria, oreficeria, argenteria, bigiotteria e altri preziosi;
- ✓ articoli accessori, promozionali e di oggettistica di qualsiasi natura e valore;
- ✓ coppe, targhe, medaglie e trofei;
- ✓ articoli d'antiquariato e realizzazioni artistiche;
- ✓ articoli e prodotti tessili di qualunque tipo inerenti sia l'arredamento della casa e dell'ufficio sia l'abbigliamento della persona;
- ✓ calzature, articoli ed oggettistica in pelle ed in

cuoio;

- ✓ articoli e prodotti per l'ufficio;
- ✓ articoli ottici di qualunque tipo e natura;
- ✓ articoli, prodotti e servizi connessi alle telecomunicazioni, alla fonìa vocale, alla trasmissione di immagini, alla telematica e all'informatica;

B. l'Affittuaria è una società di nuova costituzione interessata ad operare nel medesimo settore;

C. l'Affittante è titolare dell'azienda (di seguito "Azienda") posta in Dalmine (Bergamo), Largo Europa n. 17, esercente le attività descritte al punto precedente;

D. l'Affittante è proprietario dei locali in cui si esercita l'Azienda, costituiti dalle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Dalmine, censuario Sforzatica, Largo Europa e precisamente:

- negozio al piano terreno, composto da due locali, retro, disimpegno, antibagno e bagno, con annesso magazzino al piano interrato;

il negozio confina con enti comuni, sottopasso pedonale, unità immobiliare di cui alla scheda Prot. n. 933/83, salvo altri;

il magazzino confina con enti comuni per due lati, cantine di cui alle schede Prot. n. 987/83 e Prot. n. 958/83, salvo altri;

il tutto distinto nel catasto fabbricati di detto Comune alla:

* sez. SF, foglio 15, part. 1411, sub. 2, Largo Europa s.n., Piano T-S1, cat. C/1, cl. 8, consistenza: mq. 214, superficie catastale: totale mq. 239, R.C.E.: 3.404,07;

- ufficio al piano primo, composto da quattro locali, disimpegno ed accessori, con annessa cantina al piano interrato;

l'ufficio confina con vano scala "D", muri perimetrali, residua porzione del fabbricato distinto con la particella 1411, salvo altri;

la cantina confina con corridoio comune d'accesso, intercapedine, residua porzione del fabbricato distinto con la particella 1411, salvo altri;

il tutto distinto nel catasto fabbricati di detto Comune alla:

* sez. SF, foglio 15, part. 1411, sub. 716, Largo Europa s.n., piano 1-S1, cat. A/10, cl. 2, consistenza: vani 5,5, superficie catastale: totale mq. 59, R.C.E.: 937,37;

- posto macchina pertinenziale al piano interrato;

confinante con muri perimetrali, enti comuni, salvi;

distinto nel catasto fabbricati di detto Comune, alla:

* sezione SF, foglio 15, particella 3187, sub. 15, Largo Europa s.n., piano S1, cat. C/6, cl. 2, consistenza: mq. 12, superficie catastale: totale mq. 13, R.C.E.: 19,21.

E. a causa della sopravvenuta impossibilità di proseguire in bonis l'attività d'impresa, l'Affittante presenterà, nei tempi tecnici all'uopo necessari, innanzi al Tribunale di Bergamo, una istanza di fallimento in proprio;

F. l'Affittante, anche nell'ottica di un miglior soddisfacimento del proprio ceto creditorio nell'ambito dell'instauranda procedura fallimentare, ha oggi la necessità di conservare e garantire la continuità dell'attività propria dell'Azienda, al fine di non disperdere il valore avviamentale di quest'ultima e di garantire la conservazione dei posti di lavoro;

G. l'Affittuaria, possedendo direttamente o indirettamente tutti i requisiti economici, patrimoniali, tecnici, organizzativi e professionali opportuni e/o necessari ai fini della miglior gestione dell'Azienda in oggetto, si è dichiarata disponibile a prendere in affitto l'Azienda ed a stipulare il relativo contratto con l'Affittante;

H. è intenzione dell'Affittuaria formulare altresì una proposta irrevocabile di acquisto dell'Azienda.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante ed essenziale del presente Contratto, tra le Parti (come definite al paragrafo 1.05. che segue)

si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1

Alcune Definizioni

In aggiunta ai termini e alle espressioni definiti nell'epigrafe del presente Contratto così come in altre clausole dello stesso, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato di seguito indicato per ciascuno di essi.

1.01. "Contratto": il presente contratto di affitto d'Azienda.

1.02. "Data di Efficacia": la data da cui il Contratto comincerà ad avere efficacia tra le Parti ed esecuzione, come definita all'Articolo 6 che segue.

1.03. "Dipendenti": i prestatori di lavoro subordinato di cui all'Allegato 2.02.(b.1.), anche indicato come allegato "A" ;

1.04. "Giorno Lavorativo": ciascun giorno di calendario ad eccezione dei sabati, delle domeniche e degli altri giorni nei quali gli enti creditizi non sono, di regola, aperti sulla piazza di Bergamo per l'esercizio della loro attività.

1.05. "Parte" o "Parti": l'una o le altre delle parti del Contratto o tutte, a seconda di quanto risulta dal contesto.

1.06. "Azienda": l'Azienda dell'Affittante oggetto del presente Contratto così come meglio definita all'Articolo 2 che segue.

1.07. "Sede": la sede ove è condotta l'Azienda, sita in Dalmine (Bergamo), viale Largo Europa n. 17, meglio

individuata ai punti (C) e (D) delle premesse.

1.08. "Tasso Convenzionale": un tasso di interesse nominale annuo pari al tasso legale maggiorato di 2 (due) punti.

"Magazzino": i beni di cui all'Articolo 9.01 ed all'Allegato 9.01, anche indicato come allegato "B".

ARTICOLO 2

Affitto dell'Azienda

2.01. L'Affittante concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, l'Azienda.

2.02. L'Azienda oggetto del presente Contratto è comprensiva di beni materiali ed immateriali e altre attività, denominazione aziendale, avviamento, autorizzazioni all'esercizio dell'attività concesse dalle Autorità competenti, rapporti contrattuali in essere e relativi diritti afferenti l'attività espletata come di seguito elencati e descritti, con esclusione di ogni altra attività, passività e/o rapporto non previsto espressamente dalle Parti, anche se relativo a tale attività o all'esercizio della stessa.

Più precisamente, rientrano nel perimetro dell'Azienda i seguenti elementi.

(a) Beni materiali

(a.1.) Tutti i macchinari, gli arredi e le attrezzature in generale (inclusa l'attrezzatura varia e minuta), unitamente a tutti gli altri beni mobili di proprietà dell'Affittante e/o dalla stessa comunque utilizzati in relazione all'Azienda come individuati dalle Parti negli elenchi allegati alla presente scrittura sub Allegato 2.02. (a.1.), anche indicato come allegato "C".

(a.2.) Il diritto di utilizzare gli immobili di proprietà dell'Affittante, ad uso commerciale, siti in Comune di Dalmine, largo Europa, meglio identificati in premessa, ove viene esercitata l'Azienda, fatta eccezione per i locali identificati in colore giallo nella mappa allegata alla presente scrittura sub Allegato 2.02. (a.2.), anche indicato come allegato "D".

La parte affittuaria dichiara di aver ricevuto dalla parte affittante le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; si allegano al presente atto riuniti in unico fascicolo sub allegato "E" le copie conformi degli attestati di certificazione energetica emessi in data 15 novembre 2018 (relativamente all'unità immobiliare distinta con la particella 1411 sub. 716) e 30 novembre 2018 (relativamente all'unità immobiliare distinta con la particella 1411 sub. 2), dichiarando espressamente la parte affittante che non sussistono ad oggi cause comportanti la decadenza dei suddetti attestati.

(b) Rapporti contrattuali

(b.1.) I rapporti di lavoro subordinato in essere tra

l'Affittante, da una parte, e i dipendenti (di seguito "Dipendenti"), dall'altra, così come specificatamente indicati ed individuati dalle Parti, con indicazione del nominativo del lavoratore, negli elenchi allegati alla presente scrittura *sub* Allegato 2.02.(b.1.), anche indicato come allegato "A".

(b.2.) I contratti stipulati dall'Affittante per l'esercizio dell'Azienda e specificamente indicati nel documento che si allega alla presente *sub* Allegato 2.02.(b.2.), anche indicato come allegato "F", esistenti alla Data di Efficacia, come definita al paragrafo 1.02. che precede.

(b.3.) I contratti (i.e.: le commesse) di riparazione / lavorazione stipulati dall'Affittante nell'esercizio dell'Azienda, non ancora eseguiti dall'Affittante stesso e specificamente elencati nel documento che si allega alla presente *sub* Allegato 2.02.(b.3.), anche indicato come allegato "G", con indicazione del nominativo del cliente e del bene di proprietà di quest'ultimo consegnato all'Affittante in conto lavorazione, esistenti alla Data di Efficacia, come definita al paragrafo 1.02. che precede, con trasferimento in capo all'Affittuaria di tutti i diritti e i crediti non ancora incassati, gli obblighi e i debiti comunque aventi origine da detti contratti.

Con esclusione di tutti gli altri rapporti contrattuali, nessuno escluso, assunti sia in forma scritta che orale, esistenti alla data della stipulazione del Contratto, dai quali l'Affittante sia impegnata in relazione all'Azienda e di tutti gli altri diritti, crediti, obblighi e debiti comunque aventi origine dai rapporti contrattuali relativi all'Azienda.

(c) Proprietà Industriale

I marchi, le denominazioni commerciali, i loghi, i diritti d'autore, i *domain name* e tutti i disegni, frasi e altri segni identificativi di proprietà dell'Affittante e dalla stessa usati in relazione all'Azienda e ai relativi prodotti, nessuno escluso e tutta la documentazione tecnica, la tecnologia, i segreti commerciali, i disegni ed ogni altro *know how* di cui è proprietaria l'Affittante e dalla stessa utilizzati in relazione all'Azienda.

(d) Autorizzazioni

Tutte le autorizzazioni e i permessi all'esercizio dell'attività dell'Azienda concesse dalle autorità competenti, tra cui, a solo titolo esemplificativo, quelle che risultano dall' allegato "H".

ARTICOLO 3

Elementi esclusi dall'affitto

3.01. L'Azienda non comprende beni, diritti, attività, crediti, obbligazioni, passività, debiti e/o rapporti, non espressamente previsti nel Paragrafo 2.02, di qualsiasi

genere e/o natura, anche solo potenziali, ivi compresi (in via meramente esemplificativa) i ratei attivi e passivi, le sopravvenienze attive o passive, quelli relativi ai rapporti con i dipendenti e/o a imposte e tasse di qualsiasi tipo, i costi e tutto quanto comunque sorto o maturato anteriormente alla Data di Efficacia o che tragga la propria causa da fatti o atti verificatisi anteriormente a tale Data anche se relativi all'attività aziendale od all'esercizio della stessa, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle disposizioni di legge. Tali elementi rimangono quindi tutti ed esclusivamente in capo all'Affittante. L'Azienda non comprende altresì i fondi di trattamento di fine rapporto relativi ai Dipendenti per il periodo precedente la Data di Efficacia salvo quanto previsto al Paragrafo 4.04.

3.02. Restano a carico dell'Affittante tutti i contenziosi, attuali e futuri, ad oggi conosciuti o meno, derivanti da qualsiasi atto, fatto e/o circostanza relativi all'Azienda e riferibili al periodo precedente la Data di Efficacia.

3.03. Fatta eccezione per quanto indicato al punto 2.02.(b.3.) che precede, non rientrano nel perimetro dell'Azienda oggetto dell'affitto e saranno di esclusiva competenza dell'Affittuaria tutte le attività, i diritti e i crediti sorti o comunque maturanti successivamente alla Data di Efficacia del Contratto e con solo ed esclusivo riferimento al periodo di esecuzione contrattuale successivo alla medesima Data di Efficacia.

3.04. Fatta eccezione per quanto indicato al punto 2.02.(b.3.) che precede, non rientrano nel perimetro dell'Azienda oggetto dell'affitto e saranno di esclusiva competenza dell'Affittuaria tutte le passività e i debiti comunque maturanti successivamente alla Data di Efficacia e con solo ed esclusivo riferimento al periodo di esecuzione contrattuale successivo alla medesima Data di Efficacia.

3.05. Per effetto delle succitate esclusioni, fatta eccezione per quanto indicato al punto 2.02.(b.3.), l'Affittuaria non risponderà di eventuali debiti tributari e/o previdenziali (anche se non ancora accertati) relativi alla gestione dell'Azienda, né di alcun danno, perdita, passività o elemento negativo di qualsiasi tipo, natura ed ammontare, che derivi da tale gestione e/o comunque derivante da qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo precedente la Data di Efficacia.

3.06. L'Affittuaria, fatta eccezione per quanto indicato al punto 2.02.(b.3.), avrà diritto di rivalersi nei confronti dell'Affittante in relazione a qualsiasi pretesa avanzata da terzi in merito a qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile all'attività esercitata precedentemente la Data di Efficacia.

ARTICOLO 4

Dipendenti

4.01. I Dipendenti dell'Affittante, quali definiti al Paragrafo 1.03, nominativamente indicati nell'Allegato 2.02.(b.1.), passeranno alle dipendenze dell'Affittuaria alla Data di Efficacia ed agli stessi saranno assicurati dall'Affittuaria i medesimi termini e condizioni previsti dai contratti in essere con l'Affittante.

4.02. A far tempo dalla Data di Efficacia e per tutta la durata del Contratto i Dipendenti saranno interamente retribuiti dall'Affittuaria, la quale, a partire dalla medesima Data, terrà altresì a proprio esclusivo carico ogni ulteriore onere relativo ai rapporti di lavoro con i Dipendenti, ivi compresi quelli contributivi e previdenziali.

4.03. Le Parti si danno reciprocamente atto che, dato il numero di dipendenti impiegato nell'Azienda non si è reso necessario esperire le procedure previste dall'art. 47 della Legge n. 428 del 1990.

4.04. Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che l'Affittuaria avrà facoltà, a propria semplice richiesta, di effettuare a favore dei Dipendenti il pagamento delle mensilità arretrate e pregresse, così come della quota di TFR, tredicesima e ferie/permessi maturati e non goduti, eventuali differenze retributive e/o contributive, provvedendo successivamente a compensare tali importi con le somme dovute a titolo di Canone e/o per l'eventuale acquisto di tutto o parte del Magazzino, oppure ancora, esercitando nei confronti dell'Affittante l'azione di regresso ai sensi dell'art. 1299 c.c., senza rinuncia alcuna ad avvalersi di altri rimedi.

Alla scadenza del Contratto ovvero alla cessazione per qualsivoglia motivo della sua efficacia, tutti i Dipendenti dell'Azienda a quel momento, che siano stati parte dell'Azienda stessa alla Data di Efficacia, torneranno alle dipendenze dell'Affittante, che si obbliga, sin d'ora, a riprenderli in carico, conseguentemente l'Affittuaria provvederà a trasferire all'Affittante il relativo T.F.R. maturato durante il Contratto corrispondendo alla stessa tale ammontare in conformità alle disposizioni di legge in vigore, o, in caso di richiesta a liquidarlo direttamente ai singoli Dipendenti.

ARTICOLO 5

Corrispettivo

5.01. Quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'affitto dell'Azienda, l'Affittuaria corrisponderà all'Affittante un importo mensile di Euro 3.000,00 (tremila /00) oltre IVA come per legge (di seguito il "Canone"), di cui Euro 1.500,00 (millecinquecento /00 in lettere) oltre IVA come per legge per l'occupazione dei locali di cui all'Articolo 2.02.(a.2.).

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che il Canone è stato computato tenendo debitamente conto del

Contratto nel suo complesso.

Ai fini di quanto disposto dall'art 35, comma 10-quater del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti dichiarano che il valore normale degli immobili aziendali è superiore alla metà del valore dell'azienda e pertanto il presente atto sconta l'applicazione della imposta di registro con aliquota 1% (uno per cento); l'imposta di registro per il primo anno di durata del contratto verrà corrisposta in sede di registrazione del presente atto.

5.02. L'Affittuaria corrisponderà all'Affittante il Canone in rate mensili anticipate, la prima delle quali scadente alla Data di Efficacia. Tali pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario.

5.03. Sugli importi che, in base al Contratto, risultino dovuti dall'Affittuaria all'Affittante in conformità alle disposizioni del presente Articolo 5, decorreranno interessi al Tasso Convenzionale nel periodo compreso fra il quinto (5°) Giorno Lavorativo successivo alla data di scadenza di ciascun pagamento ed il momento in cui il pagamento degli importi stessi abbia effettivamente luogo.

ARTICOLO 6

Efficacia, decorrenza, durata e recesso

Il Contratto comincerà ad avere efficacia tra le Parti e l'affitto comincerà ad avere esecuzione dalle ore 00.01 del 4 dicembre 2018 (di seguito "Data di Efficacia").

6.01. La durata del Contratto è stabilita in n. 12 mesi a decorrere dalla Data di Efficacia e si rinnoverà tacitamente di un uguale periodo salvo il caso in cui una delle Parti non comunichi all'altra, a mezzo raccomandata r.r. o posta elettronica certificata, la propria intenzione di non rinnovare il Contratto con un preavviso minimo di 3 (tre) mesi rispetto alla data di scadenza.

6.02. Nel momento in cui l'Affittante sarà dichiarata fallita, ove gli Organi della instauranda procedura non ritenessero il Contratto funzionale al perseguimento degli interessi della procedura stessa, e/o della massa dei creditori, l'Affittante avrà il diritto e la facoltà di recedere dal Contratto, liberamente, in ogni momento e senza obbligo di giustificazione, provvedendo ad inviare all'Affittuaria una comunicazione di recesso a mezzo lettera raccomandata r.r. o a mezzo posta certificata. Resta fermo l'obbligo di corrispondere l'equo indennizzo ai sensi dell'art. 79 L.R.

ARTICOLO 7

Consegna dell'Azienda

7.01.

(a) Entro la Data di Efficacia l'Affittante consegnerà all'Affittuaria tutto ciò che costituisce l'Azienda nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento che

L'Affittuaria dà atto di ben conoscere e di avere compiutamente verificato e accettato (di seguito la "Data di Consegna").

(b) Alla Data di Consegna di cui al precedente Paragrafo le Parti, in rigoroso contraddittorio fra loro:

(i) procederanno alla consegna:

- di tutti i beni materiali menzionati nel Paragrafo 2.02.(a.1.) ed elencati nell'Allegato 2.02.(a.1.),
- dei locali menzionati nel Paragrafo 2.02.(a.2.),
- della documentazione afferente i contratti di cui agli Allegati 2.02.(b.1.), 2.02.(b.2.), 2.02.(b.3.);
- di tutti i beni in conto lavorazione elencati nell'Allegato 2.02.(b.3.);
- della documentazione riguardante le autorizzazioni all'esercizio dell'attività;
- del Magazzino quale risultante dall'Allegato 9.01;

(ii) redigeranno uno o più verbali relativi alla consegna dei beni suddetti ed alla relativa accettazione da parte dell'Affittuaria dello stato degli stessi. Qualora in sede di verifica, da ultimarsi entro le ore 10,00 a.m. del 4 dicembre 2018, risultino delle difformità per valori complessivamente superiori ad Euro 5.000, l'Affittuaria potrà recedere unilateralmente dal Contratto ai sensi dell'art. 1373 c.c. con comunicazione da inviarsi entro e non oltre il 5 dicembre 2018.

7.02. L'Affittante si impegna, con costi e oneri a carico dell'Affittuaria, a dare il proprio assenso e/o a compiere tutti gli atti idonei e/o necessari a rendere possibile la volturazione, il trasferimento, il rilascio e/o l'intestazione a favore dell'Affittuaria delle certificazioni, autorizzazioni, concessioni, permessi e/o licenze, anche amministrative, relative all'Azienda al fine di consentire all'Affittuaria medesima di continuare a svolgere l'attività aziendale oggetto dell'Azienda.

7.03. L'Affittante avrà diritto di far compiere ispezioni e sopralluoghi a propri incaricati nei locali dell'Azienda, nonché visite a potenziali interessati all'acquisto dell'Azienda e/o dei locali in cui la stessa viene condotta, purché ne faccia richiesta scritta all'Affittuaria con un preavviso di almeno 3 (tre) giorni o - in caso di urgenza - di almeno 1 (uno) giorno rispetto alla data dell'accesso e concordando con l'Affittuaria tempi e modalità dell'accesso, che dovrà svolgersi con modalità tali da non arrecare disturbo e/o intralcio all'attività aziendale.

ARTICOLO 8

Obblighi dell'Affittuaria

8.01.

(a) L'Affittuaria dichiara di aver preso atto che la finalità dell'Affittante è eminentemente conservativa, poiché tesa alla salvaguardia dell'operatività dell'Azienda,

tenuto conto degli interessi dei creditori dell'Affittante.

(b) L'Affittuaria si impegna, in funzione di quanto dichiarato al precedente Paragrafo 8.01.(a) e delle finalità ivi previste, a gestire l'Azienda in conformità alla sua destinazione economica ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione nel suo insieme nonché lo stato di conservazione di ciascun singolo bene costituente l'Azienda medesima alla Data di Consegna dell'Azienda.

8.02. L'Affittuario viene reso custode di tutti i beni costituenti l'Azienda, che dovrà utilizzare con diligenza, al fine di evitare un deperimento superiore a quello dovuto dal normale e corretto uso.

8.03. Le spese relative alla manutenzione e alle riparazioni straordinarie dei locali ove viene esercitata l'Azienda faranno capo all'Affittante; ogni altra spesa di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, relativa a ciascuno dei beni costituenti l'Azienda - ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria dei locali in cui l'Azienda viene esercitata e fatta eccezione per le spese di manutenzione straordinaria dei suddetti locali - farà capo all'Affittuaria. Per quanto concerne le spese condominiali relative agli immobili di cui al punto 2.02.(a.2.) le stesse, per la durata del Contratto, saranno a carico dell'Affittuario limitatamente alla quota generalmente applicata ai cosiddetti "condomini conduttori" e sempre che siano riferibili al periodo di occupazione esercitato dall'Affittuaria.

8.04. L'Affittuario si impegna: (i) a gestire l'Azienda nel rispetto di ogni norma di legge e/o normativa applicabile all'attività svolta, (ii) a realizzare tutti gli interventi necessari per il puntuale rispetto di tutte le prescrizioni normative applicabili, ivi comprese quelle in materia di sicurezza sul lavoro e in materia ambientale, (iii) a tenere manlevata e indenne l'Affittante da qualunque spesa o danno dovesse derivare dall'inosservanza da parte dell'Affittuario delle prescrizioni normative applicabili.

8.05. L'Affittuario si obbliga ad assicurarsi contro i danni da incendio, furto, per la responsabilità civile e per tutti gli altri rischi accessori l'attività dell'Azienda.

8.06. Fatto salvo il preventivo consenso scritto dell'Affittante, l'Affittuaria si impegna a non sublocare o concedere i beni costituenti l'Azienda in comodato a terzi né farne oggetto di pegno o di qualsiasi altra garanzia a favore di terzi. L'Affittuaria si impegna, altresì, a non concedere in subaffitto a terzi l'Azienda o parte di essa.

8.07. L'Affittuaria si impegna ad assicurare che, in ogni occasione, vengano riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante sui componenti dell'Azienda, informando l'Affittante stessa, immediatamente, di ogni eventuale iniziativa pregiudizievole, anche di natura giudiziaria,

posta in essere da terzi.

ARTICOLO 9

Magazzino

9.01 Con la sottoscrizione del Contratto, l'Affittante concede all'Affittuaria il diritto di acquistare, per tutto il periodo di durata del Contratto stesso, in una o più soluzioni, i prodotti del proprio Magazzino quali risultanti dall'Allegato 9.01.

L'Affittuaria potrà acquistare e prelevare a propria cura e spese dal Magazzino dell'Affittante i prodotti ivi disponibili in caso di propria effettiva necessità.

L'Affittuaria si impegna comunque a prelevare i prodotti dei quali dovesse avere necessità prioritariamente dal Magazzino, con facoltà di poter ricorrere al mercato soltanto laddove il prodotto di proprio interesse e necessità non fosse nel Magazzino stesso presente e/o disponibile a prezzi di carico non adeguatamente competitivi.

9.02. Il prezzo che l'Affittuaria dovrà corrispondere all'Affittante con riferimento ai prodotti che la stessa deciderà di acquistare dal Magazzino secondo le sue necessità sarà pari ai prezzi indicati per ogni prodotto nell'Allegato 9.01. , oltre I.V.A. di legge.

9.03. L'Affittante avrà il diritto di lasciare i propri beni componenti il Magazzino presso l'immobile di Dalmine, ove viene esercitata l'Azienda.

9.04. L'Affittuaria si impegna a custodire con diligenza e a sue spese i beni costituenti il Magazzino di cui all'Allegato 9.01. A carico della medesima sono e rimangono per tutta la durata del presente contratto altresì i costi relativi alla movimentazione dei beni depositati ed al loro prelievo. Il rischio di perimento dei beni grava sull'Affittuaria la quale, in proposito, per la durata del Contratto ai sensi del Paragrafo 6.03, si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa contro i rischi d'uso generalmente applicati nel settore delle assicurazioni in favore di gioiellerie, inserendo come beneficiario l'Affittante.

9.05. L'Affittuaria si impegna: (i) a restituire il Magazzino all'Affittante a semplice richiesta dell'Affittante e previa sottoscrizione di un dettagliato verbale di riconsegna e (ii) a permettere all'Affittante l'accesso al Magazzino per verificare le giacenze e i prelievi effettuati in qualsiasi momento, previa comunicazione da parte di quest'ultima all'Affittuaria con almeno un giorno di anticipo.

9.06. I prelievi di beni costituenti il Magazzino effettuati dall'Affittuaria devono essere da essa riportati in un elenco giornaliero recante tutti i requisiti di un registro tenuto in conformità alle norme di legge eventualmente applicabili, compilato dall'Affittuaria in nome e per conto

dell'Affittante e ferme restando le facoltà di controllo di quest'ultima.

9.07. L'Affittuaria si obbliga a rendicontare mensilmente, entro il 5° giorno del mese successivo al mese in cui sia stato effettuato almeno un prelievo, i beni prelevati, la loro quantità ed il loro prezzo. Entro dieci giorni dal ricevimento del rendiconto, l'Affittante trasmetterà fattura per il corrispettivo, pari a quanto riportato nell'Allegato 9.01., all'Affittuaria, che provvederà a pagare entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della fattura.

Il versamento del prezzo dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato all'Affittante, utilizzando i riferimenti bancari che saranno comunicati dalla medesima.

9.08 Ai fini del presente articolo, le comunicazioni della rendicontazione e delle fatture si riterranno valide anche se effettuate a mezzo e-mail o fax.

9.09 L'Affittuaria si impegna a tenere ben identificabili, all'interno dei locali destinati ad accogliere i beni costituenti il Magazzino, i beni già prelevati da quelli ancora in deposito e di proprietà dell'Affittante.

9.10 Resta inteso che l'Affittuario ha il diritto, in qualsiasi momento, ma salvo un preavviso di 60 (sessanta) giorni, di restituire all'Affittante il Magazzino. Per l'effetto, l'Affittante si impegna a ricevere la restituzione del Magazzino dall'Affittuario previa sottoscrizione di un dettagliato verbale di riconsegna.

ARTICOLO 10

Cessazione del Contratto

10.01. Alla data di scadenza o a quella di cessazione dell'efficacia del Contratto di affitto, qualunque ne sia la causa, l'Affittuaria cesserà di utilizzare l'Azienda di proprietà dell'Affittante e restituirà a quest'ultima l'Azienda, tutti i beni componenti essa, ivi compresi i beni di cui all'Allegato 2.02.(b.3.) che non fossero ancora stati fatti oggetto di lavorazione / riparazione da parte dell'Affittuaria e da quest'ultima consegnati ai rispettivi proprietari, nello stato di conservazione e funzionamento in cui sono stati consegnati, tenuto conto del deperimento, obsolescenza, consumo e logorio derivante dall'uso, conseguente al loro normale e diligente utilizzo, nonché i beni costituenti il Magazzino.

10.02. Tutte le migliorie e le addizioni apportate dall'Affittuario nel corso dell'affitto resteranno di piena proprietà dell'Affittante senza alcun onere di indennizzo a favore dell'Affittuario.

10.03. L'Affittante subentrerà nei (tornerà nella titolarità dei) contratti già oggetto dell'affitto e trasferiti con il presente Contratto, se ancora in corso, salva la propria insindacabile facoltà, qualora questo non comporti danno per l'Affittuario, di non subentrare in uno o più di tali

contratti, da manifestarsi per iscritto all'Affittuario entro e non oltre la data di cessazione del Contratto.

11.04 L'Affittante subentrerà nei contratti stipulati dall'Affittuaria per l'esercizio dell'Azienda, se ancora in corso, salva l'insindacabile facoltà dell'Affittante di non subentrare in uno o più di tali contratti, da manifestarsi per iscritto all'Affittuario entro e non oltre la data di cessazione del Contratto.

10.04. Crediti e debiti maturati nel corso dell'affitto faranno esclusivamente carico all'Affittuario; in relazione ai debiti di cui per legge debba rispondere anche l'Affittante, l'Affittuario dovrà tenere manlevata ed indenne l'Affittante - e comunque fornire a quest'ultima immediatamente, a semplice richiesta scritta, gli importi necessari per provvedere al pagamento di ogni costo, spesa, onere e passività eventualmente pretesi nei confronti dell'Affittuaria ad opera di creditori terzi.

10.05. Le Parti svolgeranno tutte le formalità e gli adempimenti necessari ai sensi di legge per il ritrasferimento all'Affittante di tutti e soli i Dipendenti dell'Azienda che siano stati parte della stessa anche alla Data di Efficacia, fermo restando che l'Affittuario si obbliga a non ritrasferire all'Affittante ulteriori e diversi lavoratori rispetto quelli che erano parte dell'Azienda alla Data di Efficacia e a non concedere al personale impiegato nell'Azienda aumenti salariali che non siano obbligatori, in quanto previsti per legge o da accordi collettivi applicabili su base nazionale o aziendale.

10.06. L'Affittuaria si impegna sin d'ora a favorire, alla cessazione del Contratto, la reintestazione all'Affittante di tutte le certificazioni, le autorizzazioni amministrative e di tutte le licenze, permessi, autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività svolta, anche concedendo le necessarie firme per consenso e autorizzazione. Gli oneri relativi alle volture delle autorizzazioni, licenze e permessi relativi all'Azienda saranno in questo caso integralmente a carico dell'Affittante.

10.07 L'Affittuaria si impegna sin d'ora, altresì a restituire, alla cessazione del Contratto, tutti i registri, libri, atti e documenti inerenti all'Azienda affittata.

10.09 L'Affittuaria rinuncia sin d'ora ad ogni e qualsiasi indennizzo ai sensi dell'art. 2561, ultimo comma, c.c.

ARTICOLO 11

Proposta irrevocabile di acquisto

11.01. L'Affittuaria si impegna irrevocabilmente, in pendenza del Contratto, entro la scadenza naturale dello stesso (ivi compreso il periodo di eventuale rinnovo del Contratto) e solo qualora il Contratto medesimo fosse ancora pendente tra le Parti (salvo che la cessazione del Contratto non sia dipesa da fatto e colpa dell'Affittuaria), ad

acquistare l'Azienda esclusi gli "elementi esclusi dall'affitto" di cui all'art. 3, escluso l'immobile di cui all'Articolo 2.02.(a.2.) e gli impianti strutturalmente vincolati allo stesso e non asportabili (di seguito, "Proposta"):

(i) per il corrispettivo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) oltre accessori di legge dedotti gli importi dei Canoni eventualmente già pagati, ma limitatamente ai mesi di affitto successivi al diciottesimo mese di vigenza del Contratto (di seguito, "Corrispettivo"),
(ii) a fronte della conclusione con l'Affittante di un contratto di locazione dei locali (tutti, inclusi quelli identificati in colore giallo nell'Allegato 2.02.(a.2.)), nei quali viene esercitata l'Azienda, regolato dalle norme di legge applicabili che preveda un canone di locazione annuo non superiore ad Euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre accessori di legge (di seguito, il "Contratto di Locazione").

11.02. Il Corrispettivo, a discrezione dell'Affittuario da rappresentarsi all'Affittante entro 15 (quindici) dall'Accettazione, come *infra* definita sub Paragrafo 11.05, potrà essere pagato parzialmente o totalmente mediante accollo liberatorio dei debiti maturati dall'Affittante, in data anteriore alla Data di Efficacia, nei confronti dei Dipendenti indicati nell'Allegato 2.02.(b.1.) a titolo di TFR, tredicesima e ferie/permessi maturati e non goduti (di seguito, "Debiti verso Dipendenti").

Il Corrispettivo sarà integralmente corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita dell'Azienda alla Affittuaria.

11.03. Le Parti si danno reciprocamente atto che la facoltà di pagamento di tutto o parte del Corrispettivo mediante accollo liberatorio di cui al punto 11.02. che precede potrà essere esercitata dall'Affittuaria solo condizionatamente a che la medesima Affittuaria procuri all'Affittante una dichiarazione di rinuncia dei Dipendenti resa in sede protetta ai sensi dell'art. 2113, ultimo comma, c.c. ad ogni e qualsiasi pretesa nei confronti dell'Affittante per i Debiti verso Dipendenti che formeranno oggetto di accollo liberatorio. Atteso che il Corrispettivo della Proposta è inferiore ai Debiti verso Dipendenti, le Parti pattuiscono altresì, quale condizione per la validità dell'Accettazione, come *infra* definita sub Paragrafo 11.05, che, entro la data di stipula dell'atto notarile di compravendita dell'Azienda, l'Affittante procuri all'Affittuaria una dichiarazione di rinuncia dei Dipendenti, resa in sede protetta ai sensi dell'art. 2113, ultimo comma, c.c. ad ogni e qualsiasi pretesa nei confronti dell'Affittuario per i Debiti verso Dipendenti non oggetto dell'accollo liberatorio di cui al punto 11.02.

11.04. Il Contratto di Locazione sarà sottoscritto contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita dell'Azienda alla Affittuaria.

11.05. L'accettazione dovrà essere comunicata per iscritto, a mezzo posta elettronica certificata (di seguito, l'"Accettazione").

11.06. La Proposta ha valore ed efficacia di proposta contrattuale. In caso di accettazione da parte dell'Affittante nei termini di cui al punto 11.01. che precede, il contratto di vendita dell'Azienda dovrà considerarsi a tutti gli effetti concluso tra le Parti; il trasferimento della proprietà dell'Azienda deve intendersi tuttavia sospensivamente condizionato al preventivo integrale pagamento del Corrispettivo ed alla sottoscrizione del Contratto di Locazione.

Entro il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data in cui l'Affittuaria riceverà la comunicazione con la quale l'Affittante comunica all'Affittuaria l'Accettazione, le Parti saranno obbligate a procedere alla ripetizione del contratto di cessione dell'Azienda nelle forme e con le modalità previste dalla legge per rendere il contratto regolare e opponibile ai terzi.

ARTICOLO 12

Riservatezza

12.01 Ciascuna delle Parti si obbliga a:

- (a) mantenere riserbo assoluto relativamente a qualsiasi informazione identificata o trattata come segreta e/o riservata dall'altra Parte della quale possa venire in possesso in relazione al Contratto;
- (b) assumere tutte le misure necessarie ed opportune ad impedire la divulgazione delle suddette informazioni;
- (c) fare in modo che l'impegno di riservatezza sia puntualmente osservato anche dai propri dipendenti, collaboratori, consulenti ed amministratori.

12.02 Gli obblighi che alle Parti derivano dal Paragrafo 12.01 si estenderanno oltre la durata del Contratto, per una durata non inferiore a 5 (cinque) anni, fino a quando le informazioni suddette non divengano di pubblico dominio senza colpa dell'altra Parte.

ARTICOLO 13

Varie

13.01 Il presente Contratto sostituisce ogni altro precedente accordo, scritto o verbale, che può essere intercorso tra le Parti sulla medesima materia.

13.02 Nessuna integrazione o modifica al Contratto sarà valida ed efficace tra le Parti a meno di apposito accordo scritto, accettato e sottoscritto dalle Parti. Parimenti, nessuna rinuncia o esonero da responsabilità sarà valida se non redatta per iscritto e sottoscritta dalle Parti.

13.03 Il ritardo o l'omissione nell'esercitare un



diritto sancito dal presente Contratto, ovvero un esercizio parziale o singolo di tale diritto, non costituiscono né potranno mai costituire rinuncia al diritto in questione o a qualsiasi altro diritto stabilito nel presente Contratto. La tolleranza di una violazione di una norma espressa o implicita del presente Contratto non vale né potrà mai valere come rinuncia a fare valere eventuali violazioni successive.

13.04 Qualora una delle clausole del Contratto dovesse essere dichiarata invalida, tale pronuncia non influirà sulla validità delle altre clausole dello stesso.

13.05 Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto dovranno essere in forma scritta e recapitate a mano (anche tramite corrieri) ovvero a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo posta certificata agli indirizzi in epigrafe. Le variazioni degli indirizzi dovranno essere effettuate nelle medesime forme previste per le comunicazioni con un preavviso minimo di 15 (quindici) giorni. Le comunicazioni e le notifiche si intenderanno ricevute nel momento in cui giungeranno all'indirizzo del destinatario.

13.06 Ciascuna Parte sosterrà le spese e i costi di propria competenza, inclusi i costi e le spese per onorari professionali e di consulenti (compresi gli oneri legali), dovuti in relazione alla negoziazione e alla redazione del presente Contratto.

ARTICOLO 14

Norme applicabili e Foro competente

14.01. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non diversamente disciplinato dal presente Contratto, si applicano le norme del Codice Civile.

14.02. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, al perfezionamento e/o all'esecuzione del Contratto sarà competente in via esclusiva il foro di Bergamo.

F.ti: [REDACTED]

Repertorio n. 78.429

Raccolta n. 15.960

AUTENTICA DI FIRME

In Dalmine, addì tre dicembre duemiladiciotto, nel mio studio in viale Betelli n. 102.

lì, 3 dicembre 2018

CERTIFICO

io sottoscritto Avv. ANDREA CINIGLIA, Notaio in Dalmine, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bergamo, che i signori:

[REDACTED]
domiciliato per la carica ove appresso, quale liquidatore della società:

* "IMPRESA G.C. DI CORNALI "MARCO & C. S.N.C.", in

liquidazione", con sede in Dalmine (Bergamo), via Manzoni,
n. 33/A;

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],
domiciliato per la carica ove appresso, quale Amministratore
unico della società:

* [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio
sono certo, hanno apposto la propria firma in calce al
presente atto ed a margine di ogni foglio intermedio, nonchè
su ogni allegato, alla mia presenza e vista, l'ultima delle
sottoscrizioni avvenendo alle ore 13,37, previa lettura da
me Notaio datane alle parti, fatta eccezione per quanto
allegato, per espressa dispensa avutane dalle parti
medesime.

F.to: ANDREA CINIGLIA Notaio - *impronta del sigillo*

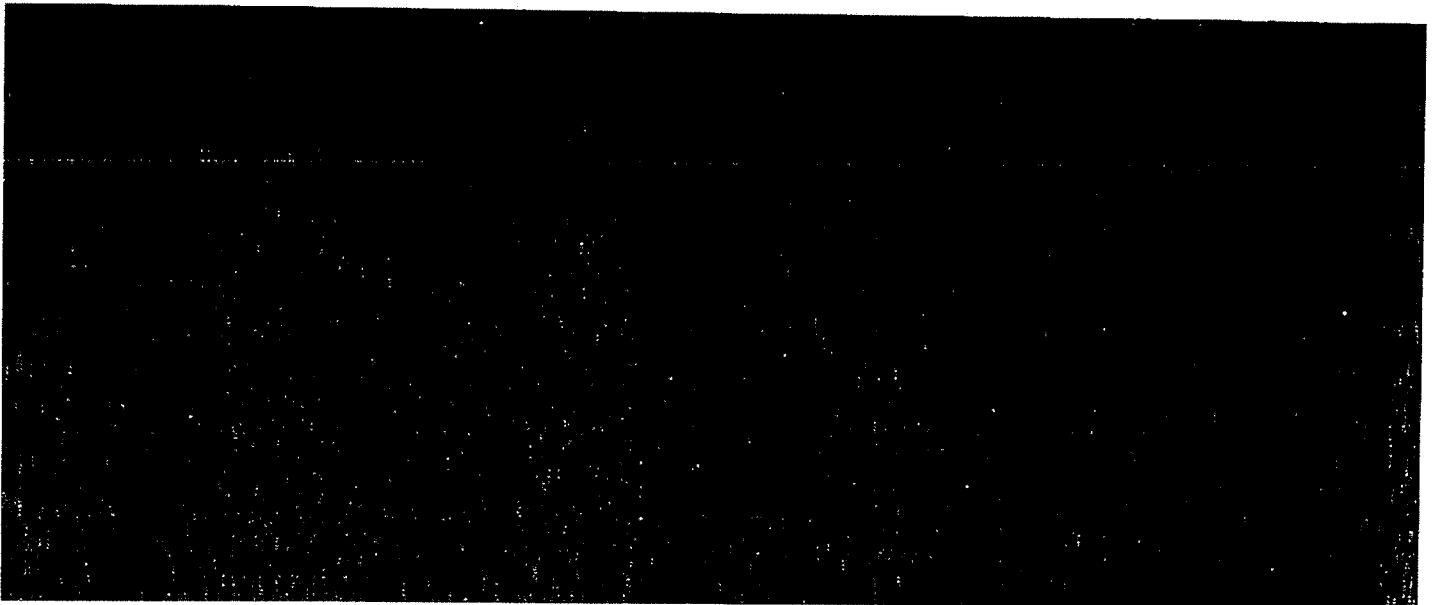
Registrato a Bergamo l il 4 dicembre 2018 al n. 46011
Serie IT.

Iscritto nel Registro Imprese di Bergamo il 5 dicembre
2018 al n. 94636/2018.



SECRET

SECRET



COPIA CONFORME CHE SI RILASCIAM PER
GLI USI CONSENTITI, AI SENSI DI LEGGE,
DALMINE, 5 DICEMBRE 2018

