

Tribunale di BERGAMO
PROCEDURA FALLIMENTARE

ALBERTI MEDAGLIE S.R.L.

Via Provinciale per Caravaggio n. 1 – 24040 Pognano (BG)
n. 132/2018 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Golinelli
Curatore fallimentare: Dott. Giorgio Dall'Olio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI
--

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)
Telefono: 035-636217 – 3472447206
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	4
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGNANO (BG)	6
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	6
2.2	Confini	6
2.3	Stato di possesso	6
2.4	Le pratiche edilizie e la conformità	6
2.5	La provenienza	8
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	8
2.7	La descrizione e la consistenza.....	10
2.8	Attestato di Prestazione Energetica	16
2.9	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	16
3	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) - AUTORIMESSE	16
3.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	16
3.2	Confini	16
3.3	Stato di possesso	17
3.4	Le pratiche edilizie e la conformità	17
3.5	La provenienza	17
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	17
3.7	La descrizione e la consistenza.....	17
3.8	Attestato di Prestazione Energetica	24
3.9	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	24
4	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) – PROPRIETA' AREA SITA IN VIA SPIRANO N. 5.....	25
4.1	L'identificazione e la regolarità catastale.....	25
4.2	Confini	25
4.3	Stato di possesso	25
4.4	Le pratiche edilizie e la conformità	25
4.5	La provenienza	26
4.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	26
4.7	La descrizione e la consistenza.....	26
4.8	Attestato di Prestazione Energetica	40
4.9	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	40
5	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	41

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione, delle unità immobiliari in capo alla società **ALBERTI MEDAGLIE S.R.L.**, con sede in Pognano (BG) Via Provinciale per Caravaggio n. 1.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizioni di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo per la quota di 1/1 di piena proprietà alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata sulla scorta della documentazione visionata presso i Pubblici Uffici.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti

dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari**” edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e alle “**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**” di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto “**comparativo diretto**”, o meglio conosciuto come “Market Comparison Approach” (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “rapporto di valutazione”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita

considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POGNANO (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel fabbricato a carattere industriale posto nel Comune amministrativo e censuario di Pognano (BG), con accesso carrale e pedonale da Via Provinciale per Caravaggio n. 1, quota 1/1 di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

NCEU, foglio 7, Strada Provinciale per Caravaggio n. 121:

- mappale 239/702, piano S1-T, categoria D/7, RC Euro 16.640,34;

- mappale 1505, piano T, categoria D/1, RC Euro 537,12.

2.2 Confini

Si descrivono i confini del complesso industriale nel suo insieme, da nord in senso orario: strada, mapp. 451, mapp. 243, strada.

2.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dalla Società TELL aggiudicataria dei beni mobili oggetto di apposita perizia e dalla Società AVS in forza di contratto d'affitto.

2.4 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 327 Reg. Costr. e n. prot. gen. Rilasciata in data 04.07.1978 – costruzione capannone industriale;
- Concessione Edilizia n. 335 Reg. Costr. e n. 1608 prot. gen. rilasciata in data 03.03.1979 - variazioni al progetto approvato con concessione n. 327;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 02.02.1981;
- Concessione Edilizia n. 704 Reg. Costr. e n. 1358 prot. gen. rilasciata in data 06.08.91 – ristrutturazione e sopralzo casa di abitazione – formazione uffici nel capannone – spostamento cabina elettrica;
- Concessione Edilizia n. 719, prot. n. 2697 rilasciata in data 17/12/1991 - variante alla concessione edilizia n. 704 del 06.08.1991;
- Concessione Edilizia n. 735 Reg. Cost., n. 1357 prot. gen. rilasciata in data 01.07.1990 – variante alla C.E. 704/91 e 719/91;
- Concessione Edilizia n. 720 Reg. Cost. e n. 160 prot. gen. rilasciata in data 13 marzo 1992 - variante alla C.E. 704/91 e 719/91;
- Concessione Edilizia n. 792 dell'8 settembre 1994 per modifiche alla C.E. n. 704/91 e 735 del 1992;
- Autorizzazione edilizia per ampliamento cabina elettrica in data 03.04.1997 prot. 3144/96 pratica 184/97;
- Concessione Edilizia con contributo n. 863 reg. costr., n. 639 prot. gen. rilasciata in data 11 luglio 1997– Modifiche – Nuovi uffici – Nuovi Servizi – Adeguamenti tecnologici all'insediamento industriale;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 24 luglio 1998 prot. 1949 per sostituzione di parte della recinzione;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 18 settembre 1998 prot. 2364 per spostamento ingresso carrale e pedonale – Concessione/Autorizzazione Provinciale prot. 45131/1998 MR/PT/ib;
- Permesso di Costruire pratica n. 946-2003 prot. n. 2365 rilasciato in data 10 ottobre 2003 per ampliamento previa demolizione di parte di capannone;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 3 gennaio 2005 prot. 04 per varianti al Permesso di Costruire n. 946/2003 del 15/11/2003;
- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 30 luglio 2004 prot. 2175 per modifica distribuzione interna e formazione scala esterna a lato nord (riguardante il Mapp. 243 non oggetto di perizia);

- Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 12 settembre 2005 prot. 2633 per varianti alla DIA n. 14 prot. 2175 del 30 luglio 2004 (riguardante il Mapp. 243 non oggetto di perizia).

Si specifica che la comparazione tra lo stato di fatto dei luoghi ed i permessi edilizi riguardanti i fabbricati oggetto di stima ha messo in evidenza difformità rispetto ai progetti autorizzati (modifiche distributive interne e dell'ingresso principale al capannone) che andranno sanate presentando apposita pratica edilizia.

2.5 La provenienza

Atto del 14.04.1999 n. 60002 Rep. Notaio Salvatore Lombardo di Gandino, trascritto, a Bergamo, in data 17.04.1999 ai nn. 14735/11008.

2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

A carico dei beni si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni:

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

*Tr. 39727/28200 del 12.12.1992 servitù a favore ENEL.

- Ipoteca volontaria nr. 16147 del 22.04.2000

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA-BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA LIMITATA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Lire 4.000.000.000

somma capitale: Lire 2.000.000.000

scadenza: anni 7

-grava anche su beni venduti;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 65154 del 24.10.2007, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.03.2015;

- Ipoteca volontaria nr. 46613 del 20.11.2001

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA-BANCO S.GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA LIMITATA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Lire 5.000.000.000

somma capitale: Lire 2.500.000.000

scadenza: anni 8

-grava anche su beni venduti;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 65156 del 24.10.2007, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.10.2016;

- Ipoteca volontaria nr. 7690 del 16.02.2004

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Euro 500.000,00

somma capitale: Euro 250.000,00

scadenza: anni 8

-grava anche beni venduti;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 65155 del 24.10.2007, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.03.2019.

- Ipoteca volontaria nr. 70990 del 23.12.2004

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Euro 2.300.000,00

somma capitale: Euro 1.150.000,00

scadenza: anni 10

-grava anche beni venduti;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 65157 del 24.10.2007, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.12.2019.

- Ipoteca legale nr. 10408 del 25.02.2010

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, domiciliata c/o Equitalia Esatri, Bergamo Via Moretti n. 11;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Euro 338.756,44

somma capitale: Euro 169.378,22;

- Ipoteca legale nr. 40042 del 20.07.2010

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, domiciliata c/o Equitalia Esatri, Bergamo Via Moretti n. 11;

contro: ALBERTI MEDAGLIE SRL;

somma iscritta: Euro 761.356,50

somma capitale: Euro 380.678,25

grava limitatamente in capo al mappale 239/702;

- **Pignoramento** nn. 42897/30357 del 25.11.2014 (Atto giudiziario del 27.08.2014 Rep. n. 9744 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo)

a favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2

- **Pignoramento** nn. 36368/25119 del 16.09.2015 (Atto giudiziario del 3.09.2015 Rep. n. 9497 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo)

a favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2

contro: ALBERTI MEDAGLIE SRL.

2.7 La descrizione e la consistenza

Trattasi di capannone industriale con annessa area di pertinenza distribuita lungo i quattro lati dell'edificio e cabina elettrica posta in prossimità dell'ingresso al complesso.

Il capannone si sviluppa complessivamente su due piani: il terra con un'altezza di mt 4,30 per la zona produttiva, mt 3,00 per la zona uffici e servizi e mt 3,40 per la zona attualmente occupata dall'officina di produzione con macchine di ridotte dimensioni, e il piano interrato utilizzato come magazzino con un'altezza di mt 3,10.

I due piani sono collegati da scale interne e da montacarichi.

Il livello di finitura è da considerarsi normale rapportato all'età del fabbricato.

Anche la dotazione degli impianti è da considerarsi nella norma, in linea con quanto caratterizza gli immobili industriali.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. ponderazione</i>	<i>Sup. ragguagliata mq</i>
Capannone e uffici p.t.	3.966,00	1,00	3.966,00
Magazzino e locali p.-1	1.234,00	0,50	617,00
Tettoie (autorizzate)	104,00	0,30	31,20
Area di pertinenza	4.410,00	0,10	441,00
Cabina elettrica – mapp.1505	37,27	0,30	11,18
<i>Totale superficie ragguagliata</i>			5.066,38

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



[illegible]

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1505

Data presentazione: 22/10/2001 - Data: 03/10/2018 - n. T292114 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

MOD. AN (CEU)
LIRE 300

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.t.u. in Comune di POGGIOREALE via PROVINCIALE PER CARAVAGGIO, civ. 13A

PER DIVISIONE DEL T. 3 MAPPA 239 sub. 102 ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO T. 3 MAPPA 1505 -

PIANTA PIANO TERRA

VIA PROVINCIALE PER CARAVAGGIO

CANALE ENEL

ORIENTAMENTO

SCALA 1:500

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di I.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Identificativi catastali

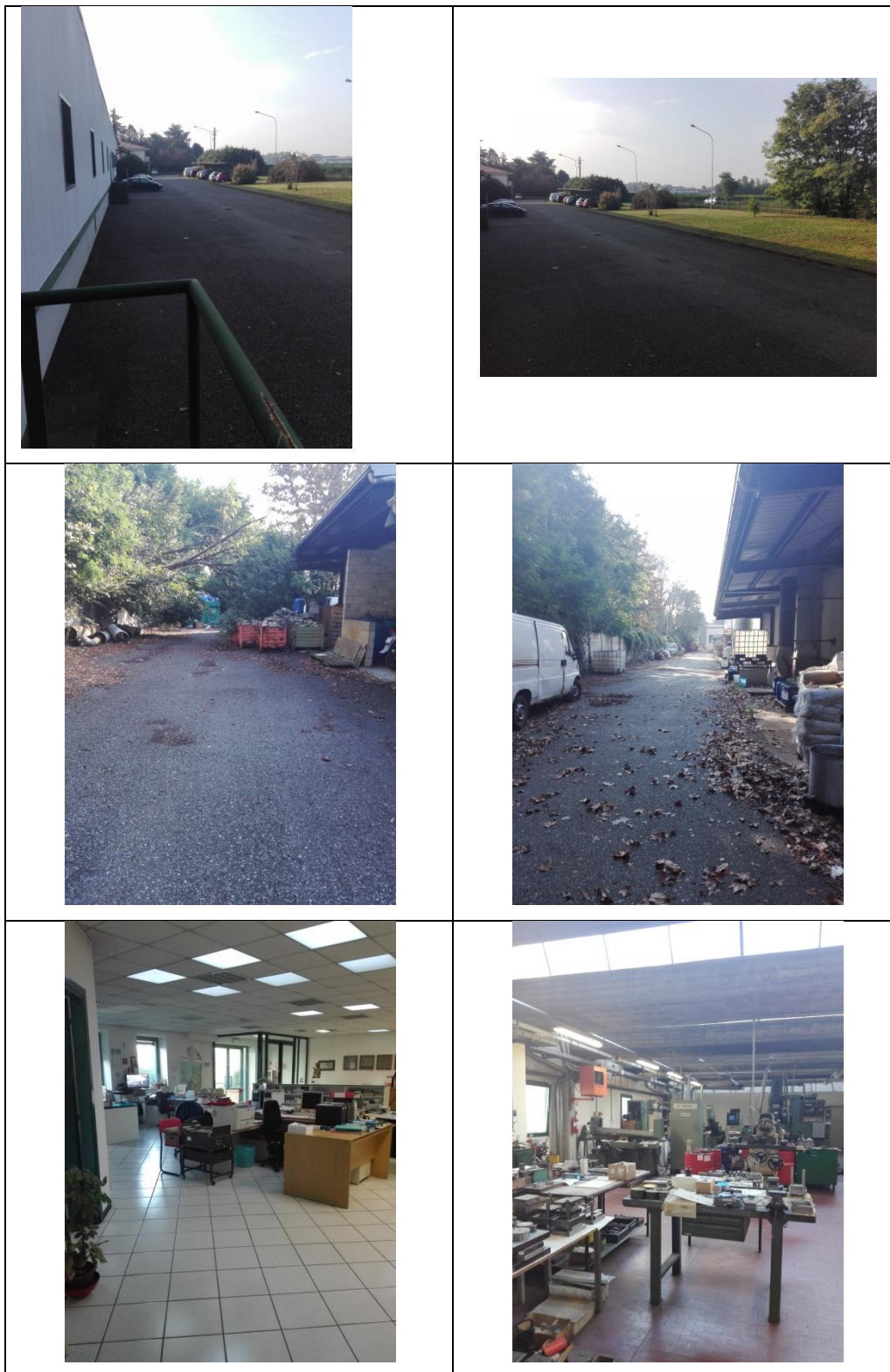
Completata da GEOMETRA
MISOLI DARIO
locato all'atto di GEOMETRA
della provincia di REGGIO EMILIA
n. 1505/1991/01
Foglio: 7 - Particella: 1505/1991/01

STRADA PROVINCIALE PER CARAVAGGIO n. 121 piano: T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/10/2001 - Data: 03/10/2018 - n. T292114 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica





2.8 Attestato di Prestazione Energetica

La ricerca eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato l'assenza del deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica. Prima dell'atto di trasferimento del bene andrà predisposto, se previsto, l'Attestato.

2.9 La ricerca del più probabile valore di mercato

Il prezzo medio unitario attuale rilevato dagli annunci di compravendita di capannoni tipici si attesta in €/mq 436,00; nel nostro caso siamo di fronte ad un manufatto con caratteristiche normali ma con un'altezza (mt 4,30) certamente penalizzante per la vendita dell'immobile.

Il costo unitario indicato (€/mq 436,00) viene opportunamente omogeneizzato per renderlo confrontabile con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione delle sue caratteristiche rispetto ai campioni presi come comparabili.

Valore unitario rilevato €/mq 436,00

Coefficiente omogeneizzazione per tipologia costruttiva: 0,60 per standard qualitativi e funzionali inferiori rispetto ai comparabili individuati (altezza capannone, stato manutentivo, impiantistica).

Valore unitario medio omogeneizzato €/mq 262,00

Valore di mercato del fabbricato: mq 5.066,38 x €/mq 262,00= **€ 1.327.391,56 arrotondato a € 1.327.400,00 (euro unmilionetrecentoventisettemilaquattrocento/00).**

3 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) - AUTORIMESSE

3.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel fabbricato a carattere residenziale posto nel Comune amministrativo e censuario di Brignano Gera d'Adda (BG), con accesso carrale da Via Campino n. 31, quota di 1/1 delle unità immobiliari rilevabili in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio di Bergamo foglio 12 con gli identificativi:

- mappale 4576/12, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, RC Euro 30,57;
- mappale 4576/13, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, RC Euro 32,49.

3.2 Confini

Si descrivono i confini delle singole unità immobiliari, da nord in senso orario:

Mapp. 4576 sub. 12: mapp. 4576 sub. 1, mapp. 4576 sub.11, mapp. 4576 sub. 4, mapp. 4576 sub. 13.

Mapp. 4576 sub. 13: mapp. 4576 sub. 1, mapp. 4576 sub.12, mapp. 4576 sub. 1, mapp. 4576 sub. 14.

3.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

3.4 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 20/2002 – nuova costruzione di fabbricati ad uso abitazione ubicati in via Campino;
- D.I.A. prot. 3022 del 02/04/2004 – per recinzioni;
- D.I.A. prot. 3686 del 21/04/2004 – variante alla C.E. 20/2002;
- Richiesta di agibilità presentata in data 1 ottobre 2004 prot. 8851.

3.5 La provenienza

Atto del 12.12.2000 n. 523486 Rep. Notaio Raffaele Catri di Treviglio, trascritto, a Bergamo, in data 30.12.2000 ai nn. 50627/37111 e atto del 16.07.2004 n. 613060 Rep. Notaio Raffaele Catri di Treviglio, trascritto a Bergamo, in data 26.07.2004 ai nn. 39886/26924.

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

A carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

*Tr. 17354/14583 del 20.07.1982 servitù a favore ENEL.

- **Ipoteca legale** nr. 10408 del 25.02.2010

a favore: EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, domiciliata c/o Equitalia Esatri, Bergamo Via Moretti n. 11;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A.;

somma iscritta: Euro 338.756,44

somma capitale: Euro 169.378,22.

3.7 La descrizione e la consistenza

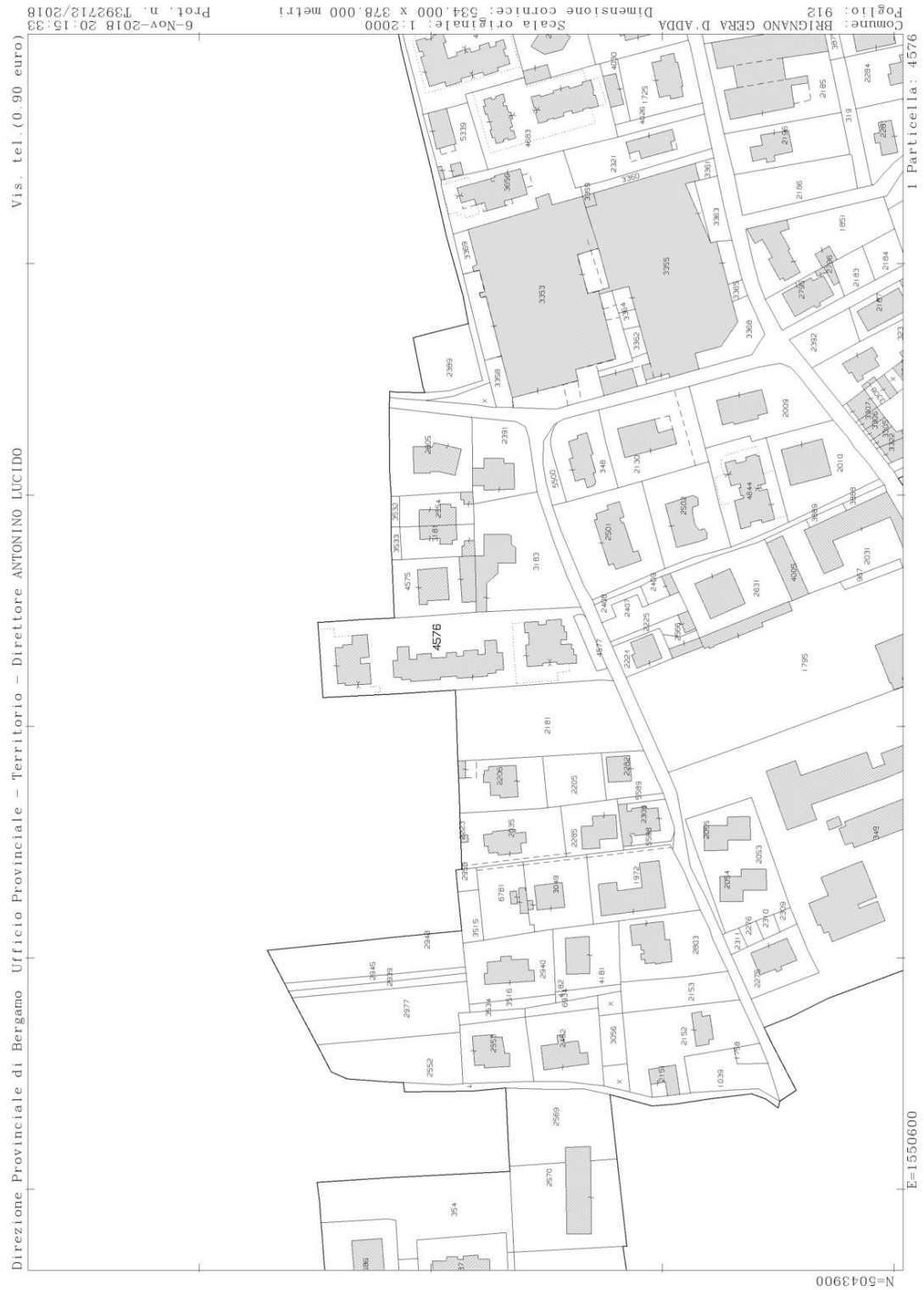
Nell'edificio a carattere condominiale posto in Urgnano (BG), con ingresso carrale dalla Via Campino n. 31, n. 2 autorimesse poste al piano primo interrato.

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali attualmente in banca dati all'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio di Bergamo.

Descrizione	Superficie mq	Coeff. Ponder.	Sup. ragguagliata mq
Autorimessa sub. 12	16,80	1,00	16,80
Autorimessa sub. 13	17,70	1,00	17,70

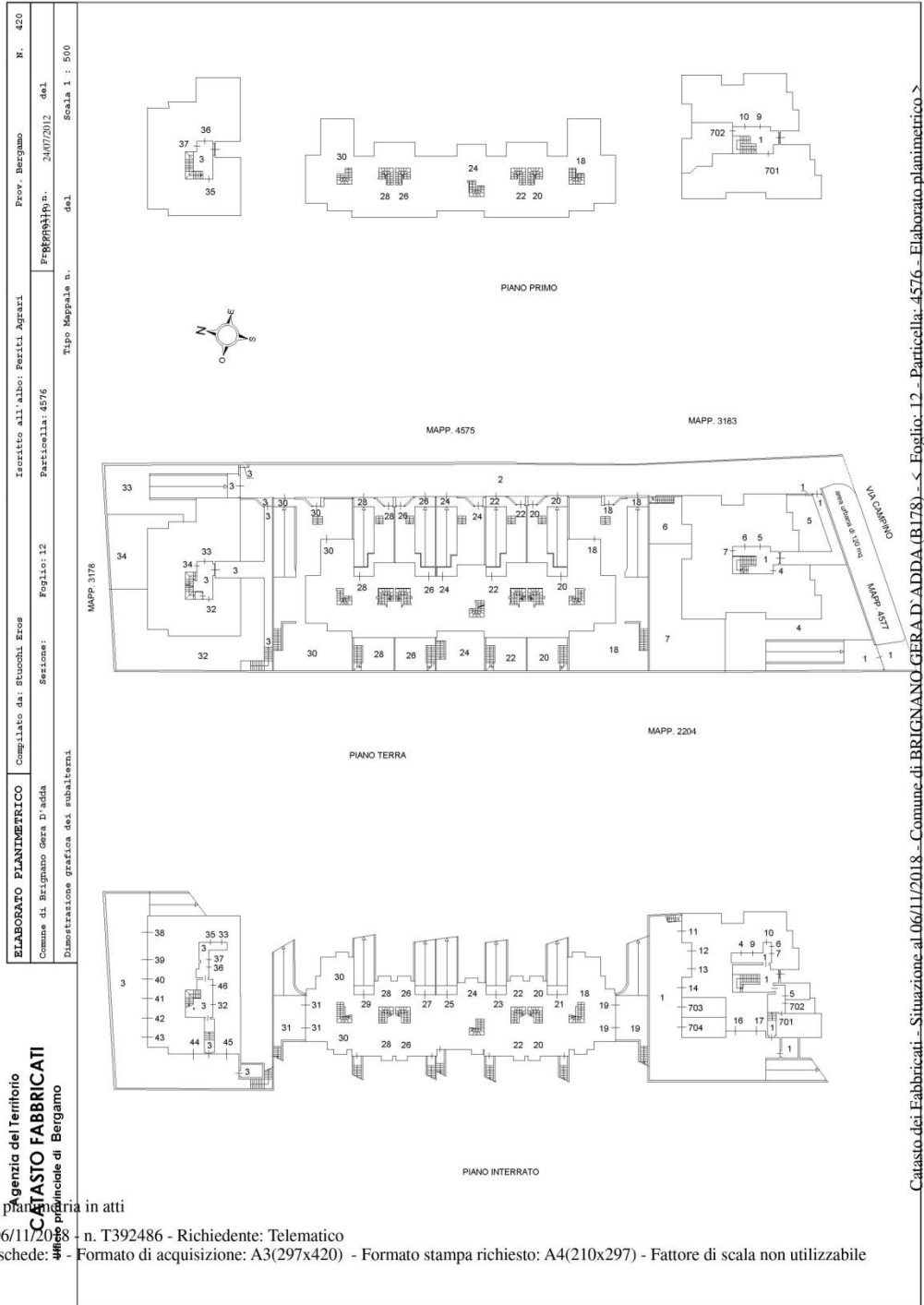
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 06/11/2018 - n. T392486 - Richiedente: Telematico



ELENCO SUBALTERNI



Data: 06/11/2018 - Ora: 20.12.27 - Pag: 1
Visura n. : T392487

Direzione Provinciale di Bergamo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: BRIGNANO GERA D' ADDA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRIGNANO GERA D' ADDA		12	4576		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1	via campino	SN	S1-T1		
					DESCRIZIONE
					BCNC (ACCESSO E INGRESSO CARRALE PT, CORSELLO COPERTO S1, SCIVOLO BOX S1T, LOC. IMMOND. S1, CONTATORI METANO- ACQUA PT, INGRESSO PEDONALE T, DISIMPEGNI CANTINE S1, VANO SCALA S1T1) COMUNE DAL SUB. 4 AL SUB. 17 E AI SUB. 701-702-703-704
2	via campino	SN	T		
					BCNC (CORSELLO SCOPERTO PT) A TUTTI I SUBALTERNI
3	via campino	SN	S1-T1		
					BCNC (ACCESSO E INGRESSO CARRALE PT, CORSELLO COPERTO S1, SCIVOLO BOX S1T, LOC. IMMOND. S1, CONTATORI METANO- ACQUA PT, INGRESSO PEDONALE T, DISIMPEGNI CANTINE S1, VANO SCALA S1T1) COMUNE DAL SUB. 32 AL SUB. 46
4	via campino	SN	S1-T		
5	via campino	SN	S1-T		
6	via campino	SN	S1-T		
7	via campino	SN	S1-T		
8					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTILE
9	via campino	SN	S1-I		
10	via campino	SN	S1-I		
11	via campino	SN	S1		
12	via campino	SN	S1		
13	via campino	SN	S1		
14	via campino	SN	S1		
15					AUTORIMESSA
16	via campino	SN	S1		
17	via campino	SN	S1		
18	via campino	SN	S1-T1		
19	via campino	SN	S1		
20	via campino	SN	S1-T1		
21	via campino	SN	S1		
22	via campino	SN	S1-T1		
23	via campino	SN	S1		
24	via campino	SN	S1-T1		
25	via campino	SN	S1		
26	via campino	SN	S1-T1		
27	via campino	SN	S1		
28	via campino	SN	S1-T1		
29	via campino	SN	S1		
30	via campino	SN	S1-T1		
31	via campino	SN	S1		
32	via campino	SN	S1-T		
33	via campino	SN	S1-T		
34	via campino	SN	T		
35	via campino	SN	S1-I		
36	via campino	SN	S1-I		
37	via campino	SN	S1-I		
38	via campino	SN	S1		
39	via campino	SN	S1		
40	via campino	SN	S1		
41	via campino	SN	S1		
42	via campino	SN	S1		
43	via campino	SN	S1		
44	via campino	SN	S1		
45	via campino	SN	S1		
46	via campino	SN	S1		
701	via campino	33	S1-I		
702	via campino	33	S1-I		
703	via campino	33	S1		
704	via campino	33	S1		
					AUTORIMESSA
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRIGNANO GERA D' ADDA		12	4577		

Segue



Direzione Provinciale di Bergamo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: BRIGNANO GERA D' ADDA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Data: 06/11/2018 - Ora: 20.12.28 - Pag: 2

Visura n. : T392487

Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRIGNANO GERA D' ADDA		12	4577		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
	via campino	SN	T		
DESCRIZIONE					
AREA URBANA DI MQ. 120					

Unità immobiliari n. 51

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 4576 SUB. 12

Data: 06/11/2018 - n. T393519 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0170872 del 07/07/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Campino civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 4576 Subalterno: 12	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=3.30mt

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393519 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) - < Foglio: 12 - Particella: 4576 - Subalterno: 12 >
 VIA CAMPINO n. SN piano: S1;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 4576 SUB. 13

Data: 06/11/2018 - n. T393520 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Dichiarazione protocollo n. BG0170872 del 07/07/2004</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda</td> </tr> <tr> <td style="width: 60%; padding: 2px;">Via Campino</td> <td style="width: 40%; padding: 2px;">civ. SN</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 4576 Subalterno: 13 </td> <td style="padding: 2px;"> Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo </td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">N. 420</td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. BG0170872 del 07/07/2004		Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda		Via Campino	civ. SN	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 4576 Subalterno: 13	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo		N. 420
Dichiarazione protocollo n. BG0170872 del 07/07/2004											
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda											
Via Campino	civ. SN										
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 4576 Subalterno: 13	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo										
	N. 420										

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=3.30mt

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393520 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) - < Foglio: 12 - Particella: 4576 - Subalterno: 13 >
VIA CAMPINO n. SN piano: S1;

Documentazione fotografica



3.8 Attestato di Prestazione Energetica

Immobili non soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

3.9 La ricerca del più probabile valore di mercato

Anche in questo caso, il più probabile valore di mercato degli immobili è stato ricercato attraverso l'applicazione del procedimento "comparativo diretto".

Il prezzo medio unitario attuale rilevato dagli annunci di compravendita relativo alle autorimesse in Comune di Pognano si attesta in €/mq 417,00.

Considerate le caratteristiche e lo stato manutentivo delle due autorimesse si ritiene congruo il valore unitario prudenziale di €/mq 400,00 e quindi il valore di mercato risulta essere:

Box mapp. 4576 sub. 12 - mq 16,80 x €/mq 400,00= **€ 6.720,00** (euro seimilasettecentoventi/00)

Box mapp. 4576 sub. 13 - mq 17,70 x €/mq 400,00= **€ 7.080,00** (euro settemilaottanta/00)

4 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRIGNANO GERA D'ADDA (BG) – PROPRIETA' AREA SITA IN VIA SPIRANO N. 5

4.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel fabbricato a carattere di condominio posto nel Comune amministrativo e censuario di Brignano Gera d'Adda (BG), con accesso carrabile e pedonale da Via Spirano n. 5, quota 1/1 proprietà dell'area identificata catastalmente al NCEU, foglio 6:

- mappale 1206/704, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, RC Euro 271,14:
- mappale 1206/705, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, RC Euro 271,14:
- mappale 1206/706, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, RC Euro 232,41:
- mappale 1206/707, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, RC Euro 387,34:
- mappale 1206/708, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, RC Euro 348,61:
- mappale 1206/709, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, RC Euro 387,34:
- mappale 1206/710, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, RC Euro 309,87:
- mappale 1206/8, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5 RC Euro 290,51:
- mappale 1206/5, piano T, categoria F/1 - area urbana di mq. 24;
- mappale 1206/701, piano T, bene comune non censibile a tutti i subalterni (cortile e tettoia);
- mappale 1206/702, piano T-1, bene comune non censibile ai sub. 8-708-709 (vano scala);
- mappale 1206/703, piano 1, bene comune non censibile ai sub. 708-709 (disimpegno).

Trattasi di intero fabbricato sorto su terreno identificato al CT foglio 9 mappale 1206 ente urbano di are 10.20.

Proprietà superficiaria a favore di terzi per anni 90 a far data dal 6.07.1988. Scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e la costruzione realizzata diventerà di proprietà del proprietario del suolo senza obbligo di pagamento alcuno.

4.2 Confini

Si descrivono i confini, in unico lotto (mapp. 1206), da nord in senso orario:

mapp. 4576, mapp. 3178, mapp. 5300, mapp. 5284, mapp.3185, mapp. 3557, mapp. 3533, mapp. 4575.

4.3 Stato di possesso

Proprietà superficiaria a favore di FRASE S.R.L. con sede in Treviglio (BG) Viale XXIV Maggio n. 15, P.IVA 01594970988, per anni 90 a far data dal 06.07.1988

4.4 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 03/2001 del 02.05.2001 prot. 258– ristrutturazione d'uso con cambio destinazione d'uso;
- Denuncia Inizio Attività n. 681 del 27.01.2005 prot. 817 – Opere interne con cambio di destinazione d'uso.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Brignano Gera d'Adda, non risulta alcuna richiesta del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

4.5 La provenienza

Atto del 25.03.1987 n. 27390 Rep. Notaio Alberto Pezzoli di Caravaggio, trascritto, a Bergamo, in data 18.04.1987 ai nn. 11645/7750.

4.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

A carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- Ipoteca volontaria nr. 1478 del 13.01.2000

a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, domiciliata a Bergamo, Via Petrarca n. 12:

contro: FIN-ALBERTI S.P.A. e ALBERTI MEDAGLIE - S.P.A.

somma iscritta Lire 840.000.000

somma capitale Lire 500.000.000

scadenza: anni 5;

- Ipoteca volontaria nr. 13429 del 15.03.2005

a favore: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2;

contro: ALBERTI MEDAGLIE S.P.A., FIN-ALBERTI S.P.A.

somma iscritta: Euro 1.000.000,00

somma capitale: Euro 500.000,00

scadenza anni 10;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 71340 del 17.11.2008, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 31.03.2020.

- Pignoramento nn. 42896/30356 del 25.11.2014 (Atto giudiziario del 27.08.2014 Rep. n. 9743 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo)

a favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, Piazza Nogara n. 2

contro: ALBERTI MEDAGLIE SRL e FRASE S.R.L.

4.7 La descrizione e la consistenza

Proprietà dell'area di cui al mapp. 1206 gravato da diritto di proprietà superficiale a favore di

terzi per anni 90 a far data dal 6.07.1988. Scaduto tale termine il diritto di superficie si estinguerà e la costruzione realizzata diventerà di proprietà del proprietario del suolo senza obbligo di pagamento alcuno.

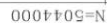
La palazzina è costituita dalle seguenti unità immobiliari:

U.I.	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. ragg. Mq
Mapp 1206 sub. 704	Appartamento P.T.	74,00	1,00	74,00
Mapp. 1206 sub. 705	Appartamento P.T.	85,00	1,00	85,00
Mapp. 1206 sub. 706	Appartamento P.T.	70,00	1,00	70,00
Mapp. 1206 sub. 707	Appartamento P.T.	110,00	1,00	110,00
Mapp. 1206 sub. 708	Appartamento P.1	106,00	1,00	106,00
	Balcone	8,00	0,30	2,40
Mapp. 1206 sub. 709	Appartamento P.1	115,00	1,00	115,00
Mapp. 1206 sub. 710	Appartamento P.T.	63,00	1,00	63,00
	Ripostigli P.T.	28,00	0,30	8,40
	Sottotetto P.1	60,00	0,30	18,00
Mapp. 1206 sub. 8	Appartamento P.1	95,00	1,00	95,00
	Balconi	24,00	0,30	7,20
Mapp.1206 sub. 5	Area urbana	Da considerare come BCNC a tutti i subb.		
Totale				754,00

Le superfici sono state calcolate per determinare il valore del fabbricato, parametro indispensabile per la determinazione del valore dell'area gravata da diritto di proprietà superficiaria, secondo il procedimento di stima indicato nel successivo capitolo 4.9.

Non è stata verificata la conformità edilizia e catastale delle U.I. componenti la palazzina considerato il diritto di proprietà superficiaria a favore di terzi.

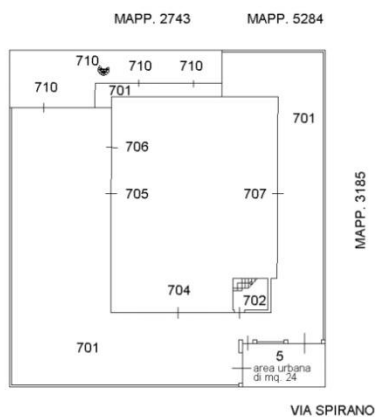
A seguire la cartografia catastale.



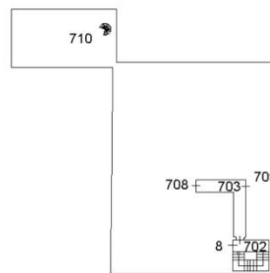
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 06/11/2018 - n. T393709 - Richiedente: Telematico

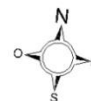
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Stucchi Eros			
Iscritto all'albo: Periti Agrari			
Prov. Bergamo			
N. 420			
Comune di Brignano Gera D'adda		Protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 1206	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393709 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D' ADDA (B178) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Elaborato planimetrico >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BRIGNANO GERA D' ADDA
Elenco Subalterni

Data: 06/11/2018 - Ora: 20.31.02 - Pag: 1
Visura n. : T393710 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BRIGNANO GERA D' ADDA			Sezione	Foglio 6	Particella 1206		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
5	via spirano	3		T			AREA URBANA DI MQ. 24 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA B.C.N.C. (CORTILE,TETTOIA) A TUTTI I SUBALTERNI. B.C.N.C. (VANO SCALA) AI SUB. 8-708-709 B.C.N.C. (DISIMPEGNO) AI SUB. 708-709 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8	via spirano	3		1				
701	via spirano	3		T				
702	via spirano	3		T-1				
703	via spirano	3		1				
704	via spirano	3		T				
705	via spirano	3		T				
706	via spirano	3		T				
707	via spirano	3		T				
708	via spirano	3		1				
709	via spirano	3		1				
710	via spirano	3		T-1				
Comune BRIGNANO GERA D' ADDA			Sezione	Foglio 12	Particella 1206		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ		Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1							SOPPRESSO	
2							SOPPRESSO	
3							SOPPRESSO	
4							SOPPRESSO	
5							SOPPRESSO	
6							SOPPRESSO	
7							SOPPRESSO	
8							SOPPRESSO	
9							SOPPRESSO	

Unità immobiliari n. 21

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 704

Data: 06/11/2018 - n. T393521 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 704 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 704	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 704	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.80mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 704 >
VIA SPIRANO n. 3 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393521 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

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

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 705

Data: 06/11/2018 - n. T393522 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 705	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420

Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393522 - Richiedente: MCHRT75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (BI/78) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 705 >
 VIA SPIRANO n. 3 piano: T;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 706

Data: 06/11/2018 - n. T393523 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 706	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.80mt

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393523 - Richiedente: MCHRT75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 706 >
VIA SPIRANO n. 3 piano: T;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 707

Data: 06/11/2018 - n. T393524 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 707	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H=2.80mt

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393524 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (BT78) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 707 >
VIA SPIRANO n. 3 piano: 1;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 708

Data: 06/11/2018 - n. T393571 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Dichiarazione protocollo n. BG0399272 del 15/12/2009</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda</td> </tr> <tr> <td>Via Spirano</td> <td>civ. 3</td> </tr> <tr> <td> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 708 </td> <td> Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420 </td> </tr> </table>	Dichiarazione protocollo n. BG0399272 del 15/12/2009		Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda		Via Spirano	civ. 3	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 708	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420
Dichiarazione protocollo n. BG0399272 del 15/12/2009									
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda									
Via Spirano	civ. 3								
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 708	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420								

Scheda n. 1
Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=3.00mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B/78) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 708 >
 VIA SPIRANO n. 3 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393571 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

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

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 709

Data: 06/11/2018 - n. T393572 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 709	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=3.00mt

Ultima planimetria in atti

Data: 06/11/2018 - n. T393572 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D' ADDA (B178) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 709 >
 VIA SPIRANO n. 3 piano: 1;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 710

Data: 06/11/2018 - n. T393573 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	Dichiarazione protocollo n. BG0382084 del 27/11/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Brignano Gera D'adda Via Spirano civ. 3		
Scheda n. 1 Scala 1:200	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 710 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"> Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420 </td> </tr> </table>	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 710	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 1206 Subalterno: 710	Compilata da: Stucchi Eros Iscritto all'albo: Periti Agrari Prov. Bergamo N. 420		

Ultima planimetria in atti
 Data: 06/11/2018 - n. T393573 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2018 - Comune di BRIGNANO GERA D'ADDA (B178) - < Foglio: 6 - Particella: 1206 - Subalterno: 710 >
 VIA SPIRANO n. 3 piano: T-1;

Data presentazione: 23/03/1993 - Data: 06/11/2018 - n. T393574 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pag. 38
Revisione 0

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 1206 SUB. 5

Data presentazione: 23/03/1993 - Data: 06/11/2018 - n. T393575 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

MODULARIO F. fig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di...BRIGNANO...GERA...D'ADDA... via ...SPIRANO... civ...				
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒		Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) Nisoli Dario		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data presentazione: 23/03/1993 - Data: 06/11/2018 - n. T393575 - Richiedente: MCHRR75P64H910V della provincia di Bergamo Totale sch. 1206.1 sub. 5 di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) data 20.1.93 Firma		1206 1404 S		

Documentazione fotografica



4.8 Attestato di Prestazione Energetica

La ricerca eseguita presso il Catasto Energetico ha confermato l'assenza dei depositi degli Attestati di Prestazione Energetica delle U.I. costituenti la palazzina. Prima dell'atto di trasferimento del bene andranno predisposti, se necessari, gli Attestati.

4.9 La ricerca del più probabile valore di mercato

Nel caso specifico nel 2078 alla scadenza del diritto di superficie il proprietario dell'area acquisirà anche la costruzione realizzata dall'assegnatario superficiario a sua completa cura e spese.

Pertanto nella vendita della proprietà del bene gravato da diritto di superficie, il corrispettivo è dato dal valore dell'area oltre a quello del fabbricato eretto sul terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie.

Ai fini della determinazione di tale valore occorre individuare il valore di mercato dell'area. Facendo riferimento alle contrattazioni di mercato per le aree con caratteristiche simili si assume un valore medio di €/mq 72,00.

Valore area: €/mq 72,00 x mq 1.020,00 (sup. catastale) = € 73.440,00

Per quanto riguarda il fabbricato realizzato dal superficiario, eseguite le indispensabili indagini di mercato, viene attribuito un valore €/mq pari a 670,00.

Valore fabbricato: € /mq 670,00 x mq 754,00= € 505.180,00

Valore totale complesso immobiliare	€ 578.620,00
-------------------------------------	--------------

Per la determinazione del corrispettivo relativo alla vendita della nuda proprietà nel periodo intermedio, a 60 anni dalla scadenza del diritto di superficie, la formula da applicare è la seguente:

$$V = V_n \times 1/q^{(m-n)}$$

Dove:

Vn = valore del complesso immobiliare dato dalla somma del valore del fabbricato più il costo dell'area

m-n = anni residui di durata del dritto di superficie (60 anni)

$$q = 1+r$$

r = saggio di capitalizzazione (assunto al 5%)

Per cui avremo:

$$V = 578.620,00 \times 1/1,05^{60} = \text{€ } 30.976,00$$

arrotondato a € 31.000,00 (euro trentunomila/00)

5 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni mobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Paladina, 21 dicembre 2018

L'Esperto incaricato

(Geom. Roberta Micheli)

Robert Thiele