



TERRAZZO PERIMETRALE PRIMO PIANO

B2 DESCRIZIONE dell' IMMOBILE in CASNIGO – via S. Carlo 65 - capannone con uffici

a. Ubicazione del bene e collegamenti stradali

Oggetto di valutazione è un fabbricato situato a Casnigo comune della provincia di Bergamo dalla quale dista circa 23 Km.

Il lotto sul quale è edificato il complesso edilizio ha una forma triangolare e confina a nord con lotto edificato di altra proprietà, ad ovest con via S. Carlo e a sud-est è da via Brusit.

Gli ingressi, carrabile e pedonale, sono posti all'inizio di via S. Carlo.

b. Descrizione dell'immobile e delle pertinenze

Trattasi di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli: due fuori terra e un interrato.

All'interno di questo edificio si producono manufatti in alluminio a supporto della produzione principale e per conto terzi al piano terra, mentre all'interrato e al primo piano vi sono magazzini poco utilizzati.

Al **piano interrato** sono ubicati i seguenti locali:

- ampio deposito;

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- vano scala e disimpegno in lato ovest;
- vano scala con montacarichi, locale macchine, servizi igienici e disimpegno in lato est.

A questo piano i mezzi meccanici accedono dalla rampa esterna che lambisce la via Brusit.

Internamente il collegamento verticale è garantito dalle due scale e dai montacarichi.

La superficie complessiva di piano è pari a 928,10mq.

Al **piano terra** sono ubicati i seguenti locali:

- laboratorio produttivo che prende luce dai quattro lati del fabbricato;
- due uffici, archivio e bagno con antibagno nell'angolo sud/ovest;
- ripostiglio, montacarichi, vano scala e doppio servizio igienico nell'angolo sud/est.

La superficie complessiva di piano è pari a 689,60mq.

L'unica difformità rilevata tra lo stato di fatto in data 17.11.2017 rispetto all'ultima pratica edilizia nota (D.I.A. del 03.12.2007 prot. n. 9631 inerente cambio destinazione d'uso consistente in opere di demolizione del muro divisorio tra laboratorio e zona di carico e scarico e modifica dell'ufficio dirigente ed amministrativo con realizzazione di pareti mobili al piano terra) è la mancanza del locale "saletta – zona pausa" presente sulle tavole all'interno del laboratorio. Nel corso del sopralluogo del 18.12.2019 è stato possibile prendere visione di come tale spazio sia realmente esistito visto che a pavimento sono evidenti i segni della preesistenza dei tavolati che lo delimitavano.

Qualora tale modifica fosse stata apportata senza darne preventiva comunicazione all'ufficio comunale competente sarebbe sanabile attraverso una C.I.L.A. e con il pagamento di un'ammenda il cui costo può variare tra 516,00 e 1.000,00 euro cui aggiungere le spese tecniche per la redazione dello stesso provvedimento.

Al **primo piano** sono ubicati i seguenti locali:

- ampio laboratorio con terrazzo in fronte sud;
- studio con balcone, vano scala e ripostiglio in fronte ovest ;
- montacarichi, vano scala e doppio servizio igienico nell'angolo sud/est.

La superficie complessiva di piano è pari a 689,60mq.

La superficie dei terrazzi è pari a 28,25mq.

c. Caratteristiche costruttive, impianti e finiture

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico e citofono;

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- impianto telefonico;

- impianto idrico/sanitario e di riscaldamento;

Il livello delle finiture è buono per quanto riguarda gli spazi lavorativi e di servizio, minimale per quanto riguarda gli ambienti destinati a ufficio.

Si tratta del classico capannone prefabbricato con pavimenti interni in battuto di cemento, porte interne in laminato plastico, uffici e servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica di poco pregio. La copertura esistente è in eternit e sarà necessario provvedere alla sua bonifica e/o rimozione e sostituzione con copertura in altro materiale.

d. Conformità dello stato di fatto alle schede catastali

Identificazione catastale

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

*** foglio 18 - particella 872 - subalterno 703 - categoria D/7 – R.C. Euro 5.088,00**

LABORATORIO ARTIGIANALE per stoccaggio macchinari (piano interrato)

*** foglio 18 - particella 872 - subalterno 704 - categoria D/7 – R.C. Euro 5.088,00**

LABORATORIO ARTIGIANALE per meccanica di precisione (piano terra)

*** foglio 18 - particella 872 - subalterno 705 - categoria D/7 – R.C. Euro 5.088,00**

LABORATORIO ARTIGIANALE per assistenza elettronica (piano primo)

I dati suesposti sono desunti dalle seguenti denunce:

- denuncia di costituzione registrata in data 10.03.1994;

- denuncia di variazione prot.n°BG0401314 registrata in data 05.12.2007;

- denuncia di variazione prot.n°BG0525487 registrata in data 08.11.2011.

N.B. La particella 872 di are 19.70 risulta essere un lotto definito ente urbano in virtù di Tipo Mappale n.524916 presentato in data 07.11.2011.

Le informazioni sopra riportate sono state desunte solo ed esclusivamente dalle relative visure catastali storiche alla data del 31.01.2019.

L'unica difformità rilevata tra lo stato di fatto in data 17.11.2017 rispetto alle schede catastali è la mancanza del locale "saletta – zona pausa" presente sulle tavole all'interno del laboratorio al piano terra.

e. Provvedimenti autorizzativi, certificati abitabilità/agibilità e conformità dello stato di fatto

- Certificato di agibilità n. 493 del 28.05.2001 prot. n.4467 relativo all'edificio di via S. Carlo civico 65;

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

- D.I.A. del 03.12.2007 prof. n. 9631 inerente cambio destinazione d'uso consistente in opere di demolizione del muro divisorio tra laboratorio e zona di carico e scarico con modifica dell'ufficio dirigente ed amministrativo con realizzazione di pareti mobili al piano terra dell'edificio industriale di via S. Carlo civico 65;

- Certificato di agibilità n. 670 del 31.03.2008 prof. n.2668 relativo al piano terra dell'edificio industriale di via S. Carlo civico 65.

N.B. I provvedimenti in grassetto sono quelli che lo scrivente ha potuto visionare. Il certificato di agibilità originario è citato in perizia giurata del tecnico geom. Valenti e nell'atto di compravendita del Notaio Salvatore Lombardo in Gazzaniga (Bg) in data 21.12.2007, Repertorio n.105109, Raccolta n.18082 e registrato a Clusone (Bg) il 27.12.2007 al n.4999/1T mediante il quale la "Elettronica Valseriana S.p.A." ha acquistato l'immobile.

Le schede catastali e le tavole inerenti l'ultimo provvedimento autorizzativo visionato (D.I.A. del 03.12.2007 protocollo n.9631) differiscono dallo stato di fatto per la sola mancanza della "saletta-zona pausa" a piano terra.

f. Stato e condizioni di utilizzo dell'immobile

L'edificio è concesso in locazione per quanto riguarda gli spazi del piano terra, dove si svolge l'attività di produzione di manufatti in alluminio di supporto alla produzione principale e per conto terzi.

Al piano interrato e al primo piano si trovano magazzini poco utilizzati.

La porzione identificata al foglio 8, mappale 872, subalterno 704 dal 01.06.2016 è affittata alla [REDACTED] Il contratto ha una durata di 6 anni, con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni. La somma annua che la Elettronica Valseriana s.r.l. percepisce annualmente è pari a 22.000,00 euro, tale somma è soggetta ad aggiornamento annuo nella misura del 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati ai sensi dell'art.1-comma 9 sexies della Legge 188/1985. Il contratto datato 01.06.2016 è stato registrato telematicamente a Clusone il 28.06.2016 al n.1329 serie 3T con identificativo TMU16T001329000TK.

La porzione identificata al foglio 8, mappale 872, subalterno 701 (ora sub 705) in precedenza affittata alla società [REDACTED] risulta libera dal 30.11.2018 come da risoluzione anticipata del contratto di affitto datata 22.05.2018.

g. Previsioni di P.G.T.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Il P.G.T. vigente è stato approvato con deliberazione di C.C. n.4 del 20.02.2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.16 del 18.04.2018.

L'immobile oggetto di valutazione è collocato in zona P1 (produttiva esistente) di cui si riproduce l'articolo.

"Zona P1 - produttiva esistente.

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati. La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq. 200 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate. Per motivate esigenze produttive i fabbricati di più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista. La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal piano deve essere contestuale all'intervento edilizio. I parametri edificatori sono i seguenti:

R = 50% della superficie fondiaria

H = 17m. misurati all'estradosso della copertura

Im = 15% della superficie fondiaria

Nella zona P1 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art.17 del Piano dei Servizi: in tal caso il rapporto di copertura ® è elevabile al 65% della superficie fondiaria. Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia) alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime".

Il lotto sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima presenta una capacità edificabile residua in termini di superficie copribile, ma considerata la natura degli stessi l'unica possibilità di sfruttamento funzionale consiste nella demolizione e ricostruzione di nuovi capannoni posti su un unico piano e con altezze più adeguate ai diversi utilizzi.

Una valutazione ipotizzando l'area edificabile dopo la demolizione degli edifici esistenti sarebbe di certo più svantaggiosa rispetto alla valutazione degli immobili nello stato in cui si trovano attualmente.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

h. Provenienza

Risultano i seguenti passaggi di proprietà durante il periodo ventennale in ordine cronologico:

1. con atto di Trasformazione di Società del Notaio Adriano Sella di Bergamo stipulato in data 22.05.1992 di repertorio n.95794 trascritto a Bergamo in data 09.06.1992 al reg. gen. n.19331 e reg. part. n.13590 avviene la trasformazione da "Elettronica Valseriana s. [redacted]" "ELETRONICA VALSERIANA S.R.L." con sede in Fiorano al Serio(BG)

*** Si precisa che sono oggetto del menzionato atto beni immobili ubicati nel Comune di Fiorano al Serio (BG)

2. con atto di compravendita del Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo stipulato in data 11.08.1995 di repertorio n°75455/9414 trascritto a Bergamo in data 06.09.1995 al reg. gen. n.27194 e reg. part. n.20094 La società "Elettronica Valseriana s.r.l." con sede in Fiorano al Serio (BG) acquista in primo luogo da:

[redacted] le unità immobiliari definite ai subalterni 5 - 6 - 7 del mappale 850 ed alle particelle 849 - 854 - 1685)

acquista in secondo luogo da:

[redacted] le particelle 853 - 1697 - 2464)

N.B. Particelle 840 - 854 - 1685 e 853 ora 850 e particelle 1697 e 2464 ora 872

3. con atto di Compravendita del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 25.07.2001 di repertorio n.79944 trascritto a Bergamo in atti dal 28.01.2002 la società "Intesa Leasing S.p.A." acquista da "[redacted]" con sede in [redacted]

4. con atto di Locazione Ultrannovennale del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 25.07.2001 di repertorio n.79943 trascritto a Bergamo in data 06.08.2001 al reg.gen. n.32827 e reg. part. n.24077 la società "Intesa Leasing S.p.A." concede in locazione per una durata di 120 mesi l'unità immobiliare definita al mappale 872 (e particelle 720 - 868 - 875)

5. con atto di Compravendita del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) del 21.12.2007 di repertorio n.105109/18082 trascritto a Bergamo in data 28.12.2007 al reg. gen. n.80534 e reg. part. n.46256 la società "Elettronica Valseriana S.p.A." con sede in Casnigo(BG) acquista da "INTESA LEASING S.P.A." con sede a Milano (MI) - (C.F. 01682080153);

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

6. con atto di Trasformazione di Società del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 23.04.2009 di repertorio n.107867 registrato a Clusone in data 04.05.2009 al n.1363 volume n.1 avviene la trasformazione da "Elettronica Valseriana S.p.A." a "ELETTRONICA VALSERIANA s.r.l." con sede in Casnigo (BG);

Le informazioni catastali sopra indicate sono state desunte solo ed esclusivamente dalle relative visure catastali storiche alla data del 31.01.2019.

I. Gravami e formalità pregiudizievoli

1. Ipoteca volontaria: Concessione a garanzia di finanziamento a favore di "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A." con sede in Milano (c.f. 13300400150) contro "Elettronica Valseriana s.p.a." con sede in Casnigo (BG)

somma iscritta Euro 3.000.000,00 – somma capitale Euro 5.250.000,00

Pubblico Ufficiale Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulata in data 21.12.2007 di repertorio n.105110/18083 trascritta a Bergamo in data 28.12.2007 al reg. gen. n.80535 e reg. part. n.21047 (relativamente alle unità immobiliari definite ai subalterni 702 del mappale 850 e subalterno 701 del mappale 872 ed alle particelle **720** - 849 - **850** - 853 - 854 - **872** - 875 - 7291 - 7296 - 7298 - 7316 - **7318** - **7321** - **7323**)

2. Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di "MASSA DI CREDITORI SOCIETA' ELETTRONICA VALSERIANA S.R.L." contro "Elettronica Valseriana s.r.l." con sede in Casnigo (BG)

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo - in data 22.09.2017 di repertorio n.17 trascritto a Bergamo in data 01.12.2017 al reg. gen. n.54012 e reg. part. n.36416

3. Atto Giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di "MASSA DEI CREDITORI SOCIETA' ELETTRONICA VALSERIANA s.r.l. contro "Elettronica Valseriana s.r.l." con sede in Casnigo (BG)

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo - in data 24.05.2018 di repertorio n.1623 trascritto a Bergamo in data 14.01.2019 al reg. gen. n.2146 e reg. part. n.1432

I. valutazione economica dell'immobile

Il valore di mercato finale dell'intero compendio immobiliare passa attraverso l'analisi del valore di beni simili considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili quali l'ubicazione, la loro consistenza, il loro stato di conservazione/manutenzione, la vetustà, le caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati per quanto riguarda le porzioni ultimate e quindi un valore ipotizzando di vendere gli stessi nelle condizioni in cui versano attualmente.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

La valutazione finale tiene conto dell'andamento generale del mercato immobiliare in Regione Lombardia, dove è caratterizzato da una fase di stallo con prezzi in flessione.

I valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) del primo semestre 2018 indicano il valore dei beni immobili del settore produttivo in Casnigo variabile tra 435,00€/mq. e 650,00€/mq.

Lo scrivente ritiene di diminuire i valori suesposti essendo il bene di costruzione non recentissima e di differenziare gli stessi considerando la destinazione d'uso dei vari locali (valore minore se depositi... maggiore se uffici, sale riunioni...) e la loro collocazione (valore minore al piano interrato maggiore ai piani superiori).

Si precisa inoltre che i valori utilizzati sono inferiori a quelli del capannone di cui al punto B1 della presente stima, poiché le finiture di questo immobile sono di livello notevolmente inferiore, gli spazi sono prevalentemente destinati a zona produttiva e /o deposito anziché ad uffici e non sono state apportate migliorie e/o ampliamenti recenti.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
* Superficie fondiaria (sup. lotto - sup. coperta = 1.970,00 – 689,60 = 1.280,40mq.)			
	mq. 1.280,40	€ 25,00	€ 32.010,00
* Piano Interrato	mq. 928,10	€ 200,00	€ 185.620,00
* Piano terra	mq. 689,60	€ 450,00	€ 310.320,00
* Piano primo	mq. 689,60	€ 355,00	€ 241.360,00
* Terrazzi P.1	mq. 28,25/3	€ 100,00	€ 2.825,00
TOTALE			€ 772.135,00

Al prezzo suesposto vanno dettratti i costi da sostenere per la bonifica della copertura esistente realizzata in pannelli contenenti fibre di amianto.

Assumendo la superficie della copertura pari alla superficie del piano primo e considerando un costo medio per lo smaltimento e il rifacimento ex novo della copertura pari a €/mq.105,00 ne deriva che al valore come sopra calcolato vanno dettratti

* copertura	mq. 689,60	€ 105,00	- € 72.408,00
TOTALE			€ 699.727,00

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Infine, lo scrivente, alla ricerca del più probabile valore di immediato realizzo, ritiene corretto che il valore totale sopra calcolato, venga decurtato utilizzando un coefficiente di deprezzamento pari al 25%.

TOTALE DEPREZZATO ARROTONDATO

€. 525.000,00



PIANO INTERRATO – DEPOSITO MATERIE PRIME E PRODOTTI LAVORATI

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



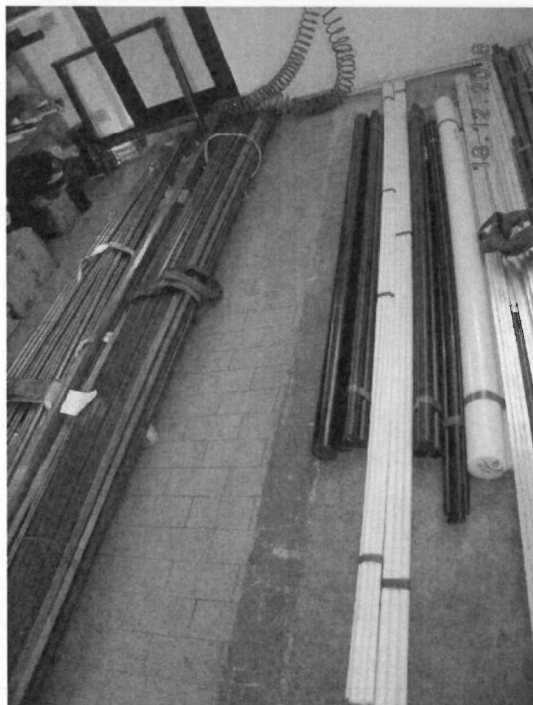
PIANO INTERRATO – DEPOSITO MATERIE PRIME E PRODOTTI LAVORATI



PIANO INTERRATO – ACCESSO CARRALE



PIANO TERRA – LABORATORIO



PIANO TERRA – LABORATORIO

(N.B. la differente pavimentazione dimostra la preesistenza del locale denominato "saletta")

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



PIANO TERRA – ZONA UFFICI/ARCHIVIO



PIANO PRIMO – LABORATORIO

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



PIANO PRIMO – LABORATORIO



PIANO PRIMO – STUDIO CON TERRAZZO

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



VANO SCALA – COLLEGAMENTO PIANO TERRA/PIANO PRIMO



EDIFICIO VIA S. CARLO 65 – FRONTE SUD

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO



EDIFICIO VIA S. CARLO 65 – PARTE TERMINALE SCIVOLO LATO EST



EDIFICIO VIA S. CARLO 65 – COPERTURA IN ETERNIT – VISTA DA EDIFICIO VIA S. CARLO 45/47

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

B4 DESCRIZIONE DEL BENE in CASNIGO – terreno agricolo

a. Ubicazione

Si tratta di una porzione di terreno dislocato ai margini della via Brusit, proprio di fronte all'edificio di via S. Carlo civico 65.

b. Descrizione

E' un appezzamento di terreno recintato con rete metallica e dotato di cancello carrabile di accesso alla via Brusit e la cui superficie catastale è pari a 1.090,00mq..

c. Identificazione catastale

Catasto Terreni:

* **foglio 9 - particella 7318** - (ex mappale 868/c) – seminativo - classe 3 - are 07.60 - R.D. Euro 1,96 - R.A. Euro 2,75

I dati suesposti sono desunti dal frazionamento n°154965 del 07.07.2005.

* **foglio 9 - particella 7321** - (ex mappale 875/c) – seminativo - classe 1 - are 01.40 - R.D. Euro 0,65 - R.A. Euro 0,72.

I dati suesposti sono desunti dal frazionamento n°154965 del 07.07.2005.

* **foglio 9 - particella 7323** - (ex mappale 720/c) – seminativo - classe 1 - are 01.90 - R.D. Euro 0,88 - R.A. Euro 0,98.

I dati suesposti sono desunti dal frazionamento n°154965 del 07.07.2005.

Le informazioni catastali sopra indicate sono state desunte solo ed esclusivamente dalle relative visure catastali storiche alla data del 31.01.2019.

d. Stato/utilizzo del bene

I terreni, come sopra identificati, risultano locati alla società "F [REDACTED] A [REDACTED] legalmente rappresentata dal sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01.07.2015, con durata di anni 6 e quindi in scadenza il 30.06.2021. Il contratto prevede il rinnovo tacito di ulteriori 6 anni qualora nessuna delle parti faccia pervenire all'altra la disdetta di finita locazione. Il canone è fissato pari a 2.000,00 euro/anno. Tale somma è soggetta ad aggiornamento annuo nella misura del 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati ai sensi dell'art.1-comma 9 sexies della Legge 188/1985. Il contratto datato 01.07.2015 è stato registrato telematicamente a Clusone il 24.07.2015 al n.1591 serie 3T con identificativo TMU15T001591000BB.

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

e. Previsioni di P.G.I.

Come da C.D.U. rilasciato dal comune di Casnigo e allegato si tratta di aree inserite in "Zona A1 - aree agricole prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica e con finalità di protezione e conservazione."

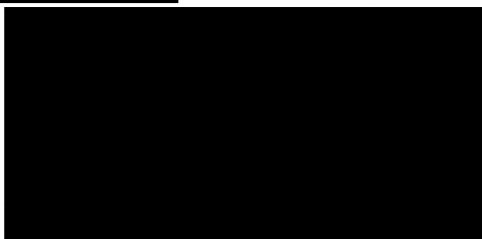
Come da C.D.U. rilasciato dal comune di Casnigo circa il 5% del mappale 7318 (cioè circa 38,00mq.) ricade in ambito di "rispetto stradale categoria F 20m. per lato".

f. Provenienza

Risultano i seguenti passaggi di proprietà durante il periodo ventennale elencati di seguito in ordine cronologico:

1. con atto di Vendita del Notaio Ugo Furci di Gandino (BG) stipulato in data 16.12.1972 di repertorio n.43688 registrato a Gandino (BG) in data 19.12.1972 al n.3661 volume n.62 il sig.

 acquista da:




la particella 875/c ora mappale 7321

2. con atto di Vendita del Notaio Francesco Cialona di Bergamo stipulato in data 10.03.1978 di repertorio n.22408 registrato a Bergamo in data 24.03.1978 al n.1992 volume n.71M2 acquisto da:



la particella 868/c ora mappale 7318

3. con atto di Vendita del Notaio Ugo Furci di Gandino (BG) stipulato in data 26.07.1979 di repertorio n.72081 registrato a Clusone (BG) in data 27.07.1979 al n.1517 volume n.2 la sig.ra 

 acquista da:



PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

[REDACTED]
la particella 868/c ora mappale 7318

4. con atto di Compravendita del Notaio Francesco Figlioli di Calolziocorte (LC) stipulato in data 03.11.1989 di repertorio n.3444 registrato a Ponte San Pietro (BG) in data 22.11.1989 al n.588 volume n.2a il sig. [REDACTED] acquista da:

[REDACTED]
mappale 7323

5. con atto di Compravendita del Notaio Francesco Figlioli di Bergamo stipulato in data 21.11.1990 di repertorio n.8122 registrato a Bergamo in data 29.11.1990 al n.4555 volume n.2 la società [REDACTED] acquista da:

[REDACTED] le particelle
720/a ora mappale 720 – 720/c ora mappale 7323

6. con atto di Compravendita del Notaio Mario Donati di Clusone (BG) stipulato in data 11.02.1992 di repertorio n.73089 registrato a Clusone(BG) in data 28.02.1992 al n.316 la società [REDACTED] [REDACTED] ista in primo luogo da:

* [REDACTED] e particelle
720/a ora mappale 720 – 720/c ora mappale 7323

acquista in secondo luogo da:

[REDACTED] la
particella 875/c ora mappale 7321

7. con atto di Trasformazione di Società del Notaio Adriano Sella di Bergamo stipulato in data 22.05.1992 di repertorio n.95794 trascritto a Bergamo in data 09.06.1992 al reg. gen. n.19331 e reg. part. n.13590 avviene la trasformazione da "Elettronica Valseriana s.n.c. di [REDACTED]." a "ELETTRONICA VALSERIANA S.R.L." con sede in Fiorano al Serio(BG)

*** Si precisa che sono oggetto del menzionato atto beni immobili ubicati nel Comune di Fiorano al Serio (BG)

8. con Atto di Vendita del Notaio Mario Donati di Clusone (BG) stipulato in data 04.06.1993 di repertorio n.316070 registrato a Clusone (BG) in data 23.06.1993 al n.746 volume n.1 la società [REDACTED] acquista da:

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

(relativamente alla particella 868/c ora mappale 7318)

9. con atto di Compravendita del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 25.07.2001 di repertorio n.79944 trascritto a Bergamo in atti dal 28.01.2002 la società "Intesa Leasing S.p.A." acquista da [REDACTED] con sede [REDACTED]

10. con atto di Locazione Ultrannovennale del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 25.07.2001 di repertorio n.79943 trascritto a Bergamo in data 06.08.2001 al reg.gen. n.32827 e reg. part. n.24077 la società "Intesa Leasing S.p.A." concede in locazione per una durata di 120 mesi l'unità immobiliare definita al mappale 872 (e particelle 720 ora 7323 - 868 ora 7318 - 875 ora 7321)

11. con atto di Compravendita del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) del 21.12.2007 di repertorio n.105109/18082 trascritto a Bergamo in data 28.12.2007 al reg. gen. n.80534 e reg. part. n.46256 la società "Elettronica Valsariana S.p.A." con sede in Casnigo(BG) acquista da "INTESA LEASING S.P.A." con sede a Milano (MI) - (C.F. 01682080153);

12. con atto di Trasformazione di Società del Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulato in data 23.04.2009 di repertorio n.107867 registrato a Clusone in data 04.05.2009 al n.1363 volume n.1 avviene la trasformazione da "Elettronica Valsariana S.p.A." a "ELETTRONICA VALSERIANA s.r.l." con sede in Casnigo (BG).

g. Gravami e formalità pregiudizievoli

1. Ipoteca volontaria: Concessione a garanzia di finanziamento a favore di "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A." con sede in Milano (c.f. 13300400150) contro "Elettronica Valsariana s.p.a." con sede in Casnigo (BG)

somma iscritta Euro 3.000.000,00 – somma capitale Euro 5.250.000,00

Pubblico Ufficiale Notaio Salvatore Lombardo di Gazzaniga (BG) stipulata in data 21.12.2007 di repertorio n°105110/18083 trascritta a Bergamo in data 28.12.2007 al reg. gen. n°80535 e reg. part. n°21047 (relativamente alle unità immobiliari definite ai subalterni 702 del mappale 850 e subalterno 701 del mappale 872 ed alle particelle **720** - 849 - **850** - 853 - 854 - **872** - 875 - 7291 - 7296 - 7298 - 7316 - **7318** - **7321** - **7323**)

2. Atto Giudiziario: Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di "MASSA DI CREDITORI SOCIETA' ELETTRONICA VALSERIANA S.R.L." contro "Elettronica Valsariana s.r.l." con sede in Casnigo (BG)

PIETRO VALICENTI ARCHITETTO

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo - in data 22.09.2017 di repertorio n°17 trascritto a Bergamo in data 01.12.2017 al reg. gen. n°54012 e reg. part. n°36416

3. Atto Giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di "MASSA DEI CREDITORI SOCIETA' ELETTRONICA VALSERIANA s.r.l." contro "Elettronica Valseriana s.r.l." con sede in Casnigo (BG)

Pubblico Ufficiale - Ufficio Giudiziario del Tribunale Civile di Bergamo - in data 24.05.2018 di repertorio n.1623 trascritto a Bergamo in data 14.01.2019 al reg. gen. n.2146 e reg. part. n.1432

h. Valutazione economica del bene

Trattasi di area agricola il cui valore di mercato si aggira intorno ai 15,00€/mq.

valore arrotondato

1.090,00mq. x 15,00€/mq. = 16.350,00€



I MAPPALI 7318 – 7321 – 7323

