

**Tribunale di Bergamo** PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. 5/2018

Giudice Delegato: **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**Curatore Fallimentare: **Luciana Maria Fogaroli****INTEGRAZIONE PERIZIA  
PER RETTIFICA LOTTI DI VENDITA****BENI IN VEDESETA (BG)**

VIA CENTRO, 2

**LOTTI 5-6-7-8-9-10**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

---

Premesso che, in data 28 novembre 2018, il sottoscritto Esperto Estimatore Arch. Elena Mitakopulos, con studio professionale in Azzano San Paolo Bergamo, via Giacomo Puccini, tel. 035533016 +393356009203 -fax+39035533016 - [emitakop@hotmail.it](mailto:emitakop@hotmail.it) - [elena.mitakopulos@archiworldpec.it](mailto:elena.mitakopulos@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1085, accettava il graditissimo incarico conferitole dall'Illustrissimo Giudice Delegato, Dott.ssa LAURA DE SIMONE, a seguito di istanza di autorizzazione alla sostituzione del perito nominato per la stima dei beni immobili nella procedura in epigrafe.

Il sottoscritto depositava nei tempi stabiliti, la propria relazione peritale, nella quale sono stati stimati immobili siti nei comuni di Dalmine, Vimercate, Bonate Sotto, Zelo Buon Persico, Paladina e Vedeseta.

Da un confronto avuto in data odierna con il Curatore Fallimentare, Dott.ssa Luciana Maria Fogaroli a seguito di alcuni lotti venduti all'asta nei giorni scorsi, è emersa la difficoltà di alienare le due cantine site nel comune di Vedeseta identificate ai lotti n° 9 e 10, pertanto le stesse verranno abbinate ai due appartamenti attualmente invenduti.

L'Esperto Estimatore al fine di facilitare la vendita dei beni rettifica e modifica i lotti riportati in perizia come di seguito elencato:

- Lotto 5 Bis : formato dal lotto n°5 e 9
- 

#### LOTTO 5

#### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento Piano Terra. Abitazione di tipo economico [A3]  
Vedeseta (BG), Via Centro, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/COTTURA	23,00	€ 700,00	€ 16.100,00
DISIMPEGNO	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
CAMERA	17,05	€ 700,00	€ 11.935,00
BAGNO	5,55	€ 700,00	€ 3.885,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 34.020,00
Valore corpo	€ 34.020,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.020,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.020,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento Piano Terra	Abitazione di tipo economico [A3]	48,60	€ 34.020,00	€ 34.020,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.402,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.618,00
---	-------------

**LOTTO 9**

**12.3 Valutazione corpi:**

**E - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Vedeseta (BG), Via Centro, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	2,80	€ 400,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.120,00
Valore corpo			€ 1.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.120,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,80	€ 1.120,00	€ 1.120,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 112,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.008,00

<b>VALORE NUOVO LOTTO 5 BIS</b>	<b>€ 30.627,00</b>
---------------------------------	--------------------

- Lotto 7 Bis : formato dal lotto n°7 e 10

**LOTTO 7****12.3 Valutazione corpi:**

**C - Bilocale Piano Secondo. Abitazione di tipo economico [A3]  
Vedeseta (BG), Via Centro, 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	19,05	€ 600,00	€ 11.430,00
DISIMPEGNO/COTTURA	6,25	€ 600,00	€ 3.750,00
ANTIB./BAGNO	6,75	€ 600,00	€ 4.050,00
CAMERA	20,95	€ 600,00	€ 12.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.800,00
Valore corpo			€ 31.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - Bilocale Piano Secondo	Abitazione di tipo economico [A3]	53,00	€ 31.800,00	€ 31.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.770,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 23.530,00

## LOTTO 10

### 12.3 Valutazione corpi:

F - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Vedeseta (BG), Via Centro, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CANTINA	1,70	€ 400,00	€ 680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 680,00
Valore corpo			€ 680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 680,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,70	€ 680,00	€ 680,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 68,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 612,00

<b>VALORE NUOVO LOTTO 7 BIS</b>	<b>€ 24.142,00</b>
---------------------------------	--------------------

## RIEPILOGO

- **LOTTO 5 BIS** (lotto 5 e lotto 9) € **30.627,00**
- **LOTTO 7 BIS** (lotto 7 e lotto 10) € **24.142,00**

Azzano San Paolo 27.01.2020

L'esperto Estimatore

Elena Mitakopulos Architetto

LOTTO 2  
*BENE IN DALMINE (BG)*

---

**TRIBUNALE di BERGAMO**

---

**Giudice Delegato:** DOTT.SSA **LAURA DE SIMONE**  
**Curatore Fallimentare:** DOTT.SSA **LUCIANA FOGAROLI**

**FALLIMENTO**

**PI.EFFE S.R.L.**

**N. Gen. Rep. 5 / 2018**

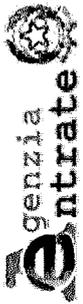
**ALLEGATI**

**LOTTO 2**

**FEBBRAIO 2019**

**Esperto Estimatore:** ARCH. **ELENA MITAKOPULOS**

---



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/01/2019 - Ora: 16.45.17 Fine  
Visura n.: T260525 Pag: 1

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2019

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di DALMINE ( Codice: D245) Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 376 Sub.: 717										
<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di DALMINE ( Codice: D245) Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 376 Sub.: 717										
<b>Unità immobiliare</b>		Comune di DALMINE ( Codice: D245) Provincia di BERGAMO Sez. Urb.: SA Foglio: 3 Particella: 376 Sub.: 717										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana SA	3	376	717	Cat. Cons.	Zona	A/3	2	2,5 vani	Catastale Totale: 69 m² Totale escluse aree scoperte**: 69 m²	Euro 154,94	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni VIA PROVINCIALE n. 14 piano: 2; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	PLEFFE, S.R.L., con sede in ZELO BUON PERSICO MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BGR0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO DATI DERIVANTI DA CARMINE Registrazione: Sede: TMF Volume: IT n. 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017) CODICE FISCALE 02829660162* (1) Proprietà per 1/1											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D245 - Sezione - Foglio 2 - Particella 376

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**

**ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO**

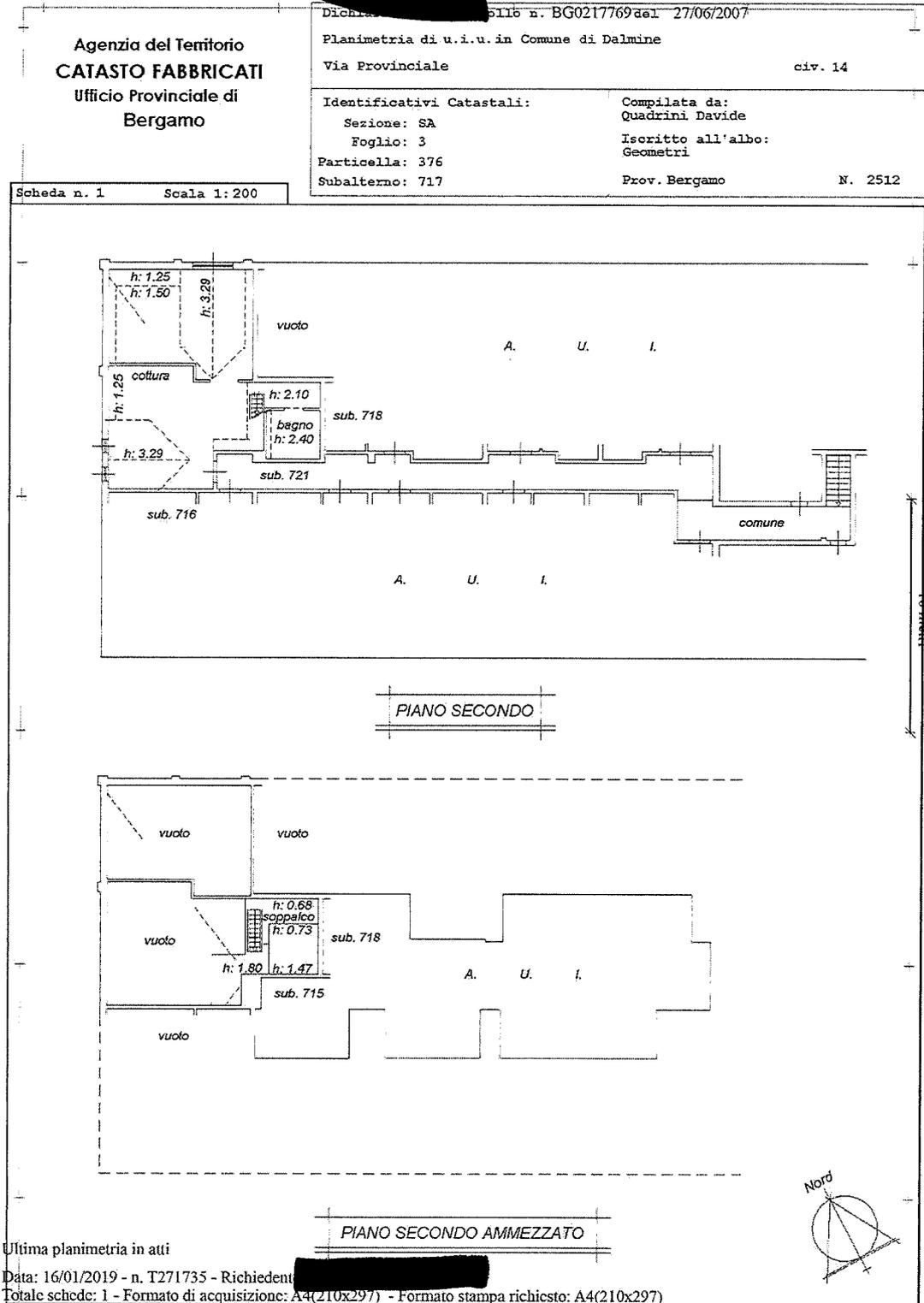
elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

FEBBRAIO 2019

2 di 7

Data: 16/01/2019 - n. T271735 - Richiedente: [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di DALEMBINE (D245) - < Sez. Urb. SA - Foglio: 3 - Particella: 376 - Subalterno: 717 >  
 VIA PROVINCIALE n. 14 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T271735 - Richiedente: [REDACTED]  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**

**ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO**

elena.mitakopulos@archiworldpec.it - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

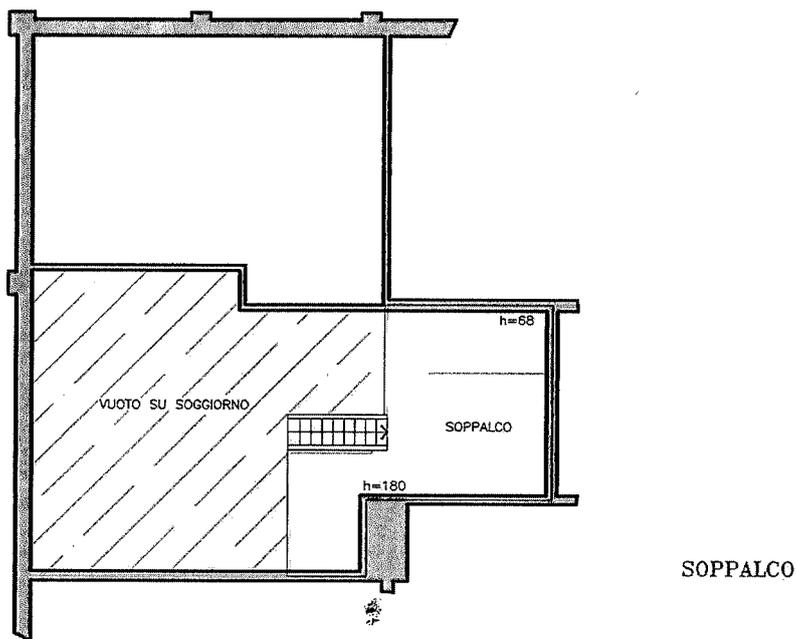
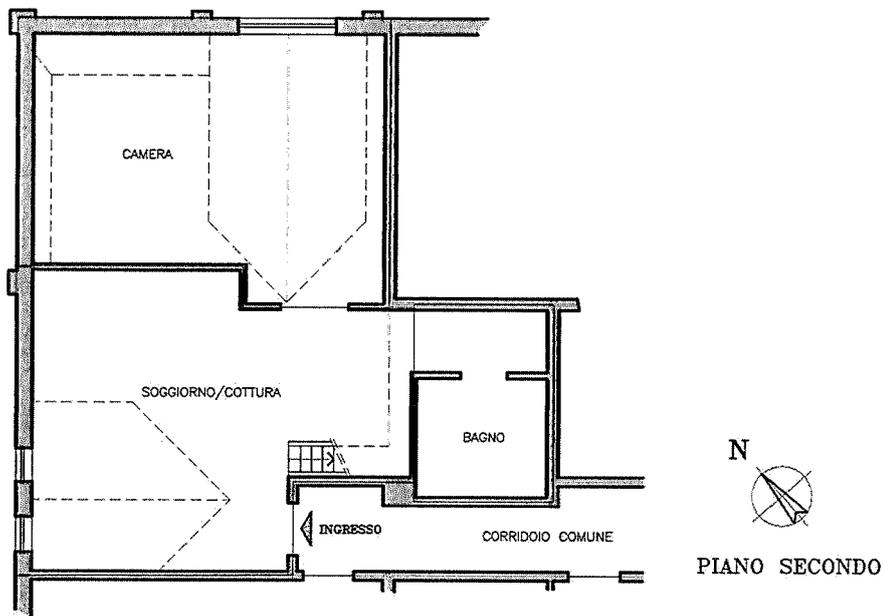
FEBBRAIO 2019

**3 di 7**

LOTTO 2

COMUNE DI DALMINE (BG)  
VIA PROVINCIALE N° 22

FOGLIO 3 MAPP.LE 376 SUB. 717



Fallimento: N. 5/2018

ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO via Sant'Alessandro 14, Bergamo E-MAIL:emita@archiworldpec.it

FEBBRAIO 2019



GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE

ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPOLOS ARCHITETTO

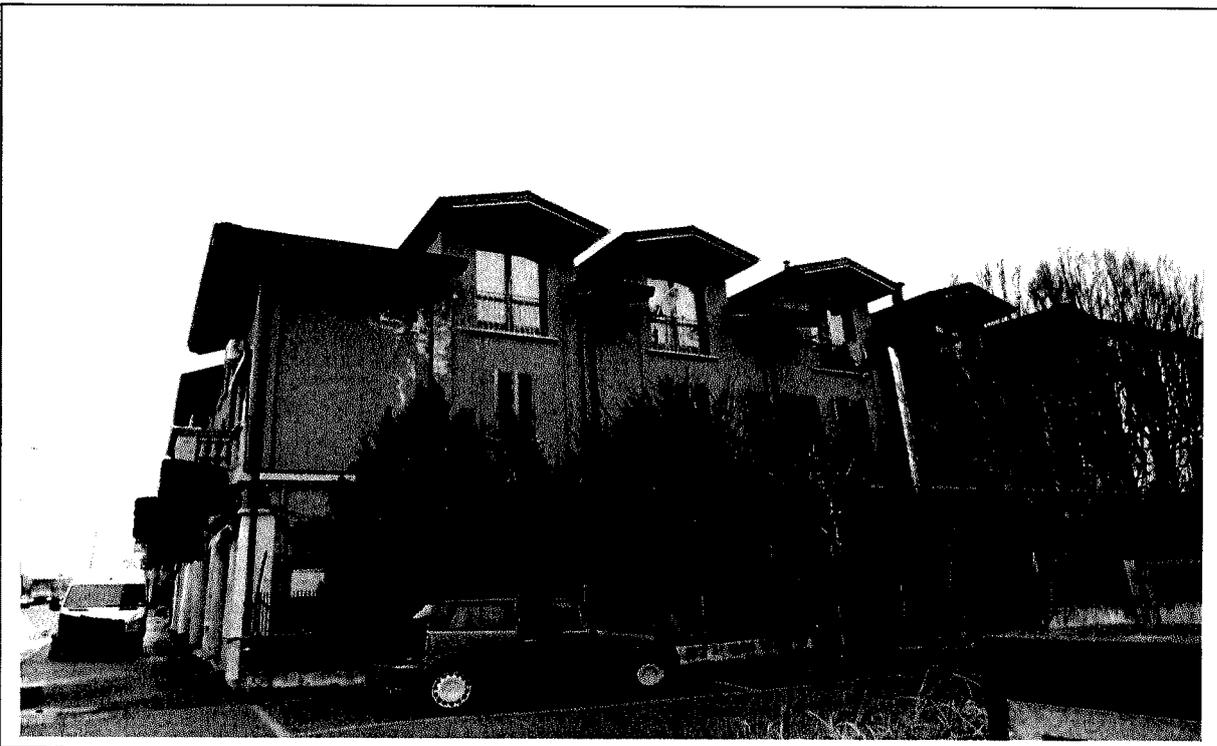
[elena.mitakopulos@archiworldpec.it](mailto:elena.mitakopulos@archiworldpec.it) - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085

FEBBRAIO 2019

4 di 7

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**

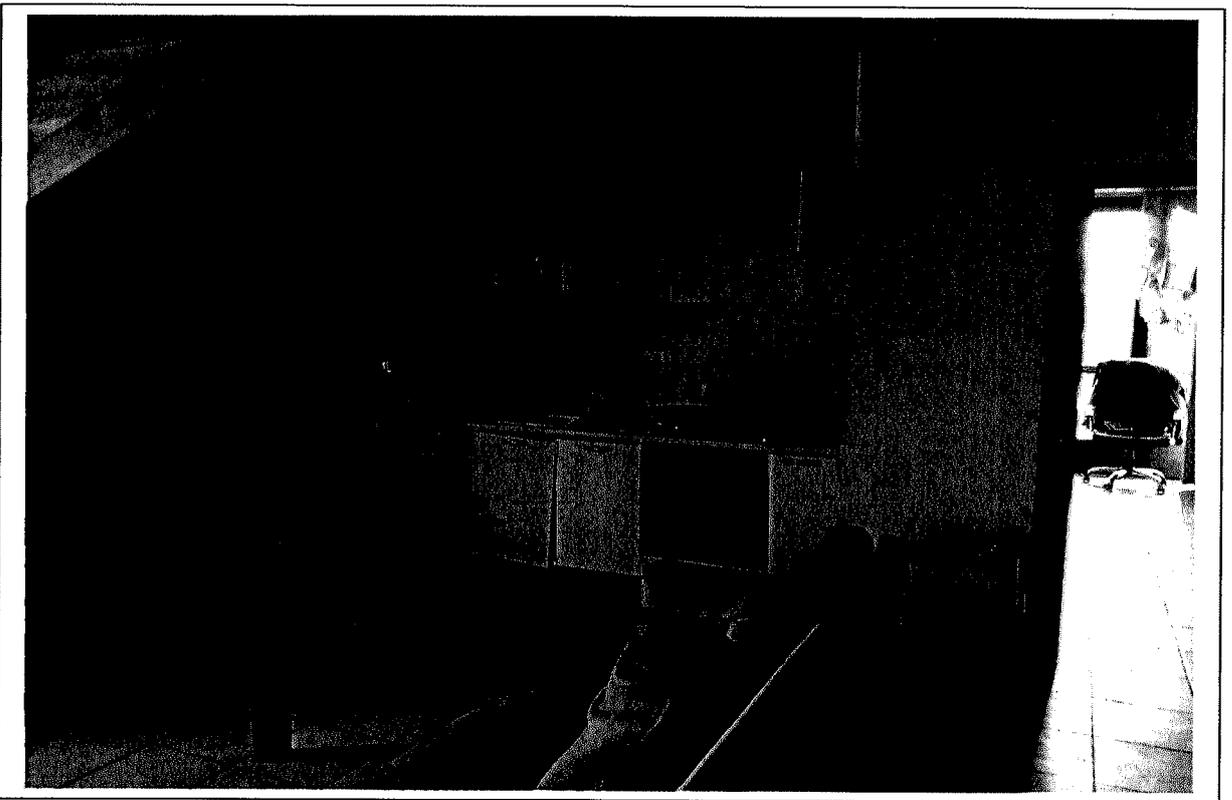
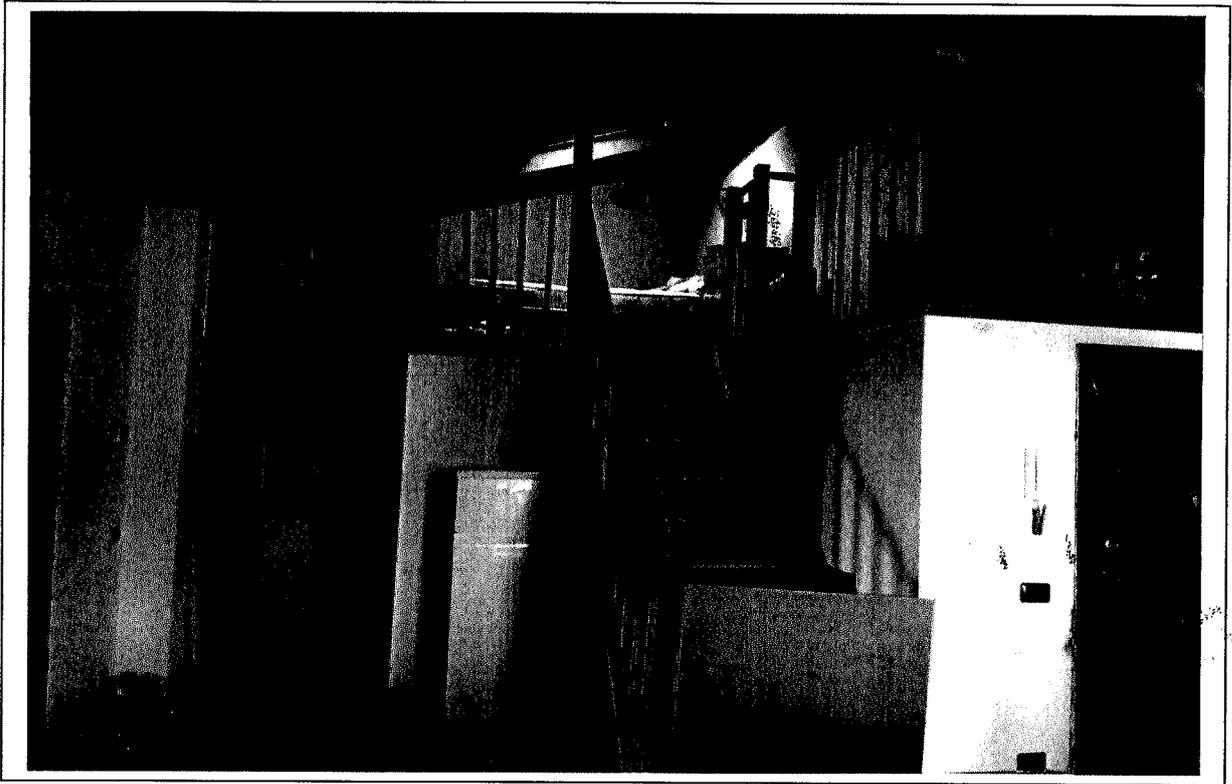
**ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO**

[elena.mitakopulos@archiworldpec.it](mailto:elena.mitakopulos@archiworldpec.it) - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

*Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085*

*FEBBRAIO 2019*

**5 di 7**



**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**

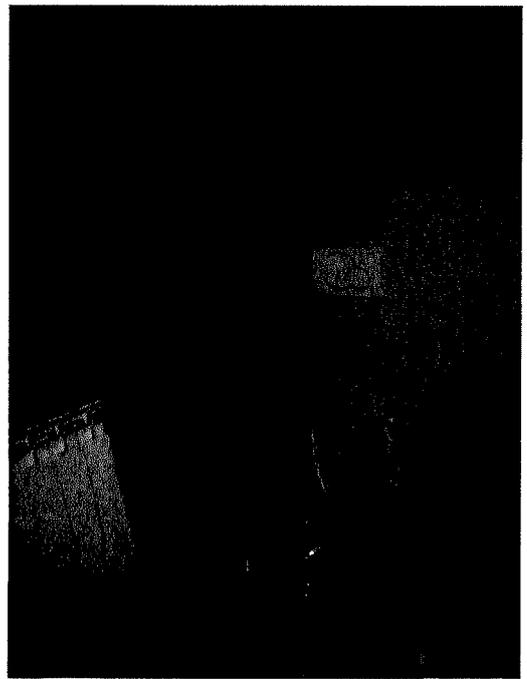
**ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO**

[elena.mitakopulos@archiworldpec.it](mailto:elena.mitakopulos@archiworldpec.it) - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

*Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085*

*FEBBRAIO 2019*

**6 di 7**



**GIUDICE: DOTT.SSA LAURA DE SIMONE**

**ESPERTO ESTIMATORE: ELENA MITAKOPULOS ARCHITETTO**

[elena.mitakopulos@archiworldpec.it](mailto:elena.mitakopulos@archiworldpec.it) - ☎ +39 3356009203 - 📠 +39 035245043

*Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 1085*

*FEBBRAIO 2019*

**7 di 7**

## Lotto: 002 - Appartamento

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

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale, 22

Quota e tipologia del diritto

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PI.EFFE S.RL. con sede a Zelo Buon Persico - Codice Fiscale 02829660162, foglio SA 3, particella 376, subalterno 717, indirizzo Via Provinciale, 14, piano 2, comune DALMINE D245, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 69 mq. , rendita € 154,94

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Mutamento Denominazione del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n. 134091 rogante Mallardo Carmine Registrazione sede TMF volume 1T n.22221 del 12/06/2017 Verbale di Assemblea dei Soci (n.170.1/2017).

Confini: Da nord in senso orario: Prospetto su strada, vuoto, Altra unità immobiliare (sub.718), Corridoio comune (sub. 721), Prospetto su strada.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in zona periferica di Dalmine lungo l'asse provinciale che collega Bergamo a Milano con passaggio sostenuto di mezzi. La zona di passaggio, ben servita dai mezzi pubblici, ha una vocazione mista, infatti sono presenti diverse attività commerciali, industriali e ricettive.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus V 20 metri, ATB 5 - 11 20 metri

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento**

L'appartamento è ubicato al piano secondo (sottotetto), del Condominio denominato "Acquaroli", al quale si accede attraverso una scala interna e da un lungo corridoio; è composto da soggiorno/cottura, camera da letto, corridoio, bagno e soppalco al quale si accede con scala in legno.

Superficie complessiva di circa mq **82,85**

E' posto al piano: **2°**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2009**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,40 e 3,29**

L'intero fabbricato è composto da n. **3 e mezzo** piani complessivi di cui fuori terra n. **2 e mezzo** e di cui interrati n. **0**

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare, si presenta esternamente in buono stato di manutenzione e di aspetto gradevole.

All'interno, invece, si presenta un alto stato di degrado e abbandono dell'intero immobile, dovuto alla mancanza di pulizia e manutenzione delle aree comuni, non essendo più gestito da un amministratore.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2009
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia Lamborghini calor, modello Taura 25mcs, a gas naturale, tiraggio forzato, con termosifoni in alluminio
Stato impianto	in funzione
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2009



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 11 del 18-05-2009 (P.E. n°3431)**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: recupero di sottotetto ai fini abitativi con conseguente formazione di n.9 Unità Immobiliari anziché n.7

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/03/2008 al n. di prot. 7428

Rilascio in data 18/05/2009 al n. di prot. 11275

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: integrazioni alla pratica in data 30-10-2008 al nr. di protocollo 25039 e in data 17-02-2009 al nr. di protocollo 3811.

**Numero pratica: D.I.A. prot. 5368 del 25-02-2005**

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Recupero sottotetto ai sensi della L.R.15/96 ai fini abitativi con conseguente formazione di n.7 Unità Immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/02/2008 al n. di prot. 5368

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con raccomandata RR prot.7556 del 21-03-2005 (n.5 del 21-03-2005 registro diffide D.I.A.) il Comune di Dalmine Ordinava di non effettuare l'intervento richiesto per carenze negli elaborati grafici e analitici; Integrazione della documentazione in data 20-04-2005.

**Numero pratica: 27/1998**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 15/96

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 05/08/1997 al n. di prot. 15104

Rilascio in data 11/03/1998 al n. di prot.

NOTE: Concessione Edilizia rilasciata e ritirata dalla società "Il Gatto 85 S.P.A." ma i lavori e le opere non sono mai state realizzate.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale, 22**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata depositata la Dichiarazione di Fine Lavori del Permesso di Costruire in Sanatoria n°11/2009 e di conseguenza non risulta essere stata presentata Richiesta di Rilascio Certificato di Agibilità dell'Immobile. Pertanto ad oggi l'immobile risulta NON AGIBILE.

Regolarizzabili mediante: SCIA di Agibilità (art.24 Testo Unico 380/2001)

Descrizione delle opere da aggiornare: Verifica di tutte le condizioni (comma 1): collaudo statico, ape, regolarizzazione catastale, dichiarazioni di conformità degli impianti,.....

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
SCIA DI AGIBILITA' con certificazioni necessarie	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata depositata la Dichiarazione di Fine Lavori del Permesso di Costruire in Sanatoria n°11/2009 e di conseguenza non risulta essere stata presentata Richiesta di Rilascio Certificato di Agibilità dell'Immobile. Pertanto ad oggi l'immobile risulta NON AGIBILE. Nello stato dei luoghi l'appartamento presenta una diversa posizione della scala in legno che porta al soppalco; E' assente la porta che dovrebbe dividere il soggiorno e l'anti-bagno; Il soppalco doveva essere chiuso e non aperto sul soggiorno. L'immobile si trova al limite della sufficienza delle condizioni igienico-sanitarie.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale, 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	con delibere Consiglio Comunale n.62 e n.63 del 30/11/2017
Zona omogenea:	per attività produttive, direzionali, terziarie, ricettive e multifunzionali - d2
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 69 AMBITI D2 1. I parametri di intervento sono: Rc 50,0 % Hmax 12,00 m If 0,46 mq/mq 0,60 mq/mq nell'ambito contrassegnato con 1 1,00 mq/mq nell'ambito contrassegnato con 2.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Provinciale, 22**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Diversa posizione della scala in legno che conduce al soppalco.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** " [REDACTED]

[REDACTED] dal 04/05/1990 al 10/04/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Peppino Nosari, in data 04/05/1990, ai nn. 95324; registrato a Bergamo, in data 23/05/1990, ai nn. 1944/2V; trascritto a Bergamo, in data 31/05/1990, ai nn. 17648/13146.

**Titolare/Proprietario:** "IL [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/01/1991 al 10/04/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mauro Bolzoni, in data 18/01/1991, ai nn. 7086; registrato a Bergamo, in data 04/02/1991, ai nn. 692/2V; trascritto a Bergamo, in data 08/02/1991, ai nn. 4923/3896.

**Titolare/Proprietario:** PI.EFFE S.R.L. [REDACTED] dal 15/04/2003 al 10/04/2003

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Vacirca, in data 10/04/2003, ai nn. 99608/25931; registrato a Bergamo, in data 15/04/2003, ai nn. 6319/1T; trascritto a Bergamo, in data 18/04/2003, ai nn. 20232/13168.

Note: \*MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017, Notaio dott. MALLARDO CARMINE Registrazione: Sede: TMF Volume: 1T n: 22221 del 12/06/2017: PI.EFFE S.R.L. con sede in Zelo Buon Persico (LO).

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. 11235/7743.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede a Milano C.F. 09722490969 contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: verbale di pignoramento immobili n° rep. 10611 del 21.10.2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. 49911/33693.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di E [REDACTED] contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. rep. 1335 del 03.04.2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/04/2010 ai nn. 19922/3677; Importo ipoteca: € 153.783,29; Importo capitale: € 151.420,29; Note: 1. Annotazione n. 1547 del 01.02.2011 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n. 8397 del 23.11.2016 (Cancellazione totale) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco S.p.a. con sede a Bergamo codice fiscale 00218400166 (elettivamente domiciliata i contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca in data 31/10/2006 ai nn. 115352/35977; Registrato a Bergamo in data 03/11/2006 ai nn. 13130/1T; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/11/2006 ai nn. 69523/17248; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 215.000,00; Note: 1. Annotazione n. 4926 del 03.04.2008 (Erogazione a saldo) Notaio G.F. Ghisalberti n. rep. 82483 racc. 34497 del 08.08.2007 2. Annotazione n. 11480 del 03.04.2008 (Restrizione dei beni) 3: Annotazione n. 12326 del 08.09.2008 (Restrizione dei beni).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di Credito Bergamasco S.p.a. con sede a Bergamo codice fiscale 00218400166 (elettivamente domiciliata i; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giovanni Vacirca in data 13/05/2003 ai nn. 100053/26145; Registrato a Bergamo in data 16/05/2003 ai nn. 8109/IT; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2003 ai nn. 25551/6767; Importo capitale: € 150.000,00; Note: 1. Annotazione n. 11479 del 20.08.2008 (Cancellazione Totale).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

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

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Provinciale, 22

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 405

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 290,48.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SOGGIORNO/COTTURA	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
CAMERA	sup lorda di pavimento	30,05	1,00	30,05
ANTIB./BAGNO	sup lorda di pavimento	8,45	1,00	8,45
SOPPALCO	sup lorda di pavimento	13,35	0,50	6,68
		<b>82,85</b>		<b>76,18</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Dalmine

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si precisa che la natura degli immobili consente l'identificazione di un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con

contratto di locazione stipulato in data 10/10/2014 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 28/10/2014 ai nn.4151 serie 3

Tipologia contratto: 4 +4, scadenza 07/09/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 07/06/2022

Data di rilascio: 07/09/2022

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2018 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2018.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine.

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]  
Dalmine (BG), Via Provinciale, 22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.090,00.

L'Esperto Estimatore nella valutazione del bene ha tenuto conto dello stato dei luoghi dell'immobile che presenta macchie di muffa e umidità presumibilmente causate da infiltrazioni d'acqua rilevate in corrispondenza dei punti di contatto tra struttura portante di copertura e muratura perimetrale, dai lucernai e sulle pareti tra il bagno e il corridoio comune.

Inoltre il condominio nel quale è inserito l'immobile si trova in gravi sofferenze di debito e insolvenze nei pagamenti (acqua, amministrazione stabile,.....), e lo stesso è tenuto sotto controllo da parte delle forze dell'ordine in quanto prevalentemente occupato da soggetti con problemi con la giustizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO/COTTURA	31,00	€ 500,00	€ 15.500,00
CAMERA	30,05	€ 500,00	€ 15.025,00
ANTIB./BAGNO	8,45	€ 500,00	€ 4.225,00
SOPPALCO	6,68	€ 500,00	€ 3.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.090,00
Valore corpo			€ 38.090,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.090,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	76,18	€ 38.090,00	€ 38.090,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.713,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.876,50
---	-------------

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA FALLIMENTARE

OMISSIS

N° Gen. Rep. 5/2018

data udienza di verifica crediti: 09-05-2018 ore 11:15

Giudice Delegato: **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**

Curatore Fallimentare: **Luciana Maria Fogaroli**

## PERIZIA DI STIMA

**C**

**BENI IN BONATE SOTTO (BG)**

VIA TRIESTE, 1-3

**LOTTO 11**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
Località/Frazione  
via Trieste, 1-3

## INDICE

### Lotto: 011 - PORZIONE DI EDIFICIO SU TRE PIANI

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	5
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	6
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	6
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	6
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	6
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	6
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	7
Corpo:.....	7
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	7
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	7
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	8
Corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI .....	8
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	8
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	8
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	9
Criterio di stima .....	9
Fonti d'informazione .....	9
Valutazione corpi.....	9
Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
Prezzo base d'asta del lotto.....	10

**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE  
**Esecutato:** OMISSIS

**Curatore Fallimentare:** Dott.ssa LUCIANA MARIA FOGAROLI

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos

Beni in **Bonate Sotto (BG)**  
via Trieste, 1-3

## **Lotto: 011 - PORZIONE DI EDIFICIO SU TRE PIANI**

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

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Trieste, 1-3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS. con sede [redacted] glio 11, particella 91, subalterno 2, indirizzo Via Trieste n.13, piano T-1-2, comune BONATE SOTTO (A962), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 152 mq., rendita € 313,75

Derivante da: CLASSAMENTO del 04/04/1990 in atti dal 28/09/1998 L.449/97 (n. 4089.1/1990). MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: Sede [redacted] 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017)

Confini: Da nord in senso orario: Piano Terra (Corpo Principale): Prospetto su corte comune, Passaggio carrale/pedonale comune, Prospetto su Porticato comune, scala comune (sub.1); Piano Terra (Locale sgombero): corte comune, Altra Unità Immobiliare, Altra unità Immobiliare (sub.4), Passaggio Carrale/pedonale comune; Piano Primo e Secondo: Prospetto su corte comune, Altra Unità Immobiliare, Prospetto su corte comune interna, Altra Unità Immobiliare, Scala Comune (sub.1).

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Bonate Sotto è un comune della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nell'isola bergamasca, sulla sponda destra del fiume Brembo ed attraversato dai torrenti Lesina e Dordo, dista circa 12 chilometri a ovest dal capoluogo orobico. L'immobile è posto nel centro storico del paese, in via Trieste con accesso pedonale al n.1 e carrabile al civico 3, in un complesso edilizio con corte interna, antica cascina ristrutturata ma da riqualificare.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI**

Porzione di edificio cielo terra a tre piani serviti da scala comune a rampe parallele. Al piano terra lavanderia, disimpegno e bagno con accesso direttamente dal porticato oltre che dalla scala comune. Inoltre locale di sgombero con accesso dal passaggio carrabile comune in corpo di fabbrica prospiciente gli altri locali. Al piano primo appartamento da ristrutturare (nello stato di fatto sono state rimosse le pavimentazioni, porte interne, sanitari, e le macerie sparse sulla soletta) composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camera da letto, bagno e balcone. Al piano secondo: sottotetto ad oggi non abitabile ma con possibilità di recupero ai fini abitativi come da progetto autorizzato ma non eseguito con decadenza dei termini.

Superficie complessiva di circa mq **288,10**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo (sottotetto)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 piano terra e primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso



## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 764 M / 1976 (opere minori)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sostituzione Tetto precario

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 13/12/1975 al n. di prot. 2970

Rilascio in data 26/04/1976 al n. di prot. 360

**Numero pratica: 809 M /1976 (opere minori)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione interna fabbricato: formazione tavolati vari - formazione bagno

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 11/03/1976 al n. di prot. 742

Rilascio in data 10/07/1976 al n. di prot. 742

**Numero pratica: 865 M /1976 (opere minori)**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Gratuita per Opere Edilizie (Art.9 Legge n.10 del 28-01-1977)

Per lavori: Formazione terrazzino - Variante alla Licenza Edilizia n° 809 Minori del 09-07-1976

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/03/1977 al n. di prot. 1057

Rilascio in data 24/05/1977 al n. di prot. 865 minori

**Numero pratica: 7 / 2010**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: recupero sottotetto e manutenzione straordinaria piano 1° e Terra.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 14/06/2010 al n. di prot. 5410

Rilascio in data 07/07/2010 al n. di prot. 5410

NOTE: \* VOLTURA prot. 10851 del 13-12-2010 al Permesso di Costruire n.7 del 07/07/2010 "Recupero sottotetto e manutenzione straordinaria ai piani T e 1°" del fabbricato sito in Via Trieste n° 3 a OMISSIS., con sede in Bergamo.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Trieste, 1-3**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si precisa che i lavori autorizzati con il Permesso di Costruire n°7/2010 NON sono stati eseguiti e l'immobile si trova nello stato di fatto presentato con tale permesso. Al piano primo sono state demolite le pavimentazione ed i rivestimenti e le macerie risultanti si trovano ancora all'interno dei locali.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Trieste, 1-3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 41 del 15/11/2018
Zona omogenea:	urbano di antica formazione - A - Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Edificio n. 138, Grado di Intervento IV Ristrutturazione Edilizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Trieste, 1-3**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si precisa che nella visura e scheda catastale è indicato il civico 13 anziché n°1 e n°3.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/06/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Santo Patanè, in data 02/02/1969, ai nn. 14317/8744; registrato a Ponte San Pietro, in data 20/02/1969, ai nn. 1305/97; trascritto a Bergamo, in data 25/02/1969, ai nn. 3381/2588.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/1984 al 15/07/2010. In forza di denuncia di successione; registrato a Ponte San Pietro, in data 21/09/1984, ai nn. 78/V121; trascritto a Bergamo, in data 23/11/1984, ai nn. 28218/23300.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; registrato a Bergamo 2, in data 21/07/2010, ai nn. 10868/1T.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili n° rep. 10611 del 21.10.2017 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 15.11.2014 n. 13646 di repertorio iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2014 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito del 15.07.2010 n. di repertorio 130759/47825; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 425.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.T.: LAVANDERIA	sup lorda di pavimento	18,20	0,70	12,74
P.T.: DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	5,50	0,70	3,85
P.T.: BAGNO	sup lorda di pavimento	9,75	0,70	6,83
P.T.: LOCALE DI SGOMBERO	sup lorda di pavimento	29,55	0,50	14,78
P.1: SOGGIORNO	sup lorda di pavimento	18,95	1,00	18,95
P.1: CUCINA	sup lorda di pavimento	15,10	1,00	15,10
P.1: DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	7,15	1,00	7,15
P.1: CAMERA 1	sup lorda di pavimento	26,80	1,00	26,80
P.1: CAMERA 2	sup lorda di pavimento	10,40	1,00	10,40
P.1: CAMERA 3	sup lorda di pavimento	14,20	1,00	14,20
P.1: BAGNO	sup lorda di pavimento	17,90	1,00	17,90
P.1: BALCONE	sup lorda di pavimento	4,10	0,33	1,35
P.2: SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	110,50	0,50	55,25
		<b>288,10</b>		<b>205,29</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile nello stato di fatto è da ristrutturare, è identificato su un'unica scheda catastale. La vendita in un unico lotto permetterebbe la ristrutturazione generale dell'immobile e la successiva eventuale suddivisione in più lotti in base al progetto di ristrutturazione incrementando così il valore stesso del bene.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia, [redacted] indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia [redacted]

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bonate Sotto.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI. Abitazione di tipo popolare [A4]  
Bonate Sotto (BG), via Trieste, 1-3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.712,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: LAVANDERIA	12,74	€ 400,00	€ 5.096,00
P.T.: DISIMPEGNO	3,85	€ 400,00	€ 1.540,00
P.T.: BAGNO	6,83	€ 400,00	€ 2.732,00
P.T.: LOCALE DI SGOMBERO	14,78	€ 400,00	€ 5.912,00
P.1: SOGGIORNO	18,95	€ 450,00	€ 8.527,50
P.1: CUCINA	15,10	€ 450,00	€ 6.795,00
P.1: DISIMPEGNO	7,15	€ 450,00	€ 3.217,50
P.1:CAMERA 1	26,80	€ 450,00	€ 12.060,00
P.1: CAMERA 2	10,40	€ 450,00	€ 4.680,00
P.1: CAMERA 3	14,20	€ 450,00	€ 6.390,00
P.1: BAGNO	17,90	€ 450,00	€ 8.055,00
P.1: BALCONE	1,35	€ 450,00	€ 607,50
P.2: SOTTOTETTO	55,25	€ 400,00	€ 22.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.712,50
Valore corpo			€ 87.712,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.712,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.712,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - PORZIONE DI FABBRICATO SU 3 PIANI	Abitazione di tipo popolare [A4]	205,29	€ 87.712,50	€ 87.712,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.156,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.555,63

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 74.555,00

**Allegati**

- 1)SCHEDE E VISURE CATASTALI
- 2)PLANIMETRIA
- 3)DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

05-03-2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Mitakopulos

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA FALLIMENTARE

OMISSIS

N° Gen. Rep. 5/2018

data udienza di verifica crediti: 09-05-2018 ore 11:15

Giudice Delegato: **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**

Curatore Fallimentare: **Luciana Maria Fogaroli**

## PERIZIA DI STIMA

**D**

**BENI IN PALADINA (BG)**  
VIA MOLINO DI SOPRA, 10  
LOTTI 12-13-14-15

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Paladina (BG)**  
Località/Frazione  
Via Molino di Sopra, 5

## INDICE

### Lotto: 012 - Posto Auto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
Corpo: A - Posto Auto.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: A - Posto Auto.....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A - Posto Auto.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A - Posto Auto.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A - Posto Auto.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A - Posto Auto.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima.....	11
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12

**Lotto: 013 - Posto Auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	13
Corpo: B - Posto Auto .....	13
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	13
DESCRIZIONE GENERALE .....	13
Corpo: B - Posto Auto .....	13
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: B - Posto Auto .....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: B - Posto Auto .....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: B - Posto Auto .....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo:.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: B - Posto Auto .....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

**Lotto: 014 - Posto Auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	18
Corpo: C - Posto Auto .....	18
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	18
DESCRIZIONE GENERALE .....	18
Corpo: C - Posto Auto .....	18
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	19
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	19

Corpo: C - Posto Auto .....	19
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	19
Corpo: C - Posto Auto .....	19
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	20
Corpo: C - Posto Auto .....	20
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	20
Corpo: .....	20
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	20
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	21
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	21
Corpo: C - Posto Auto .....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	21
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	22
Criterio di stima .....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi .....	22
Adegamenti e correzioni della stima .....	22
Prezzo base d'asta del lotto .....	22

### Lotto: 015 - Posto Auto

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	23
Corpo: D - Posto Auto .....	23
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23
DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: D - Posto Auto .....	23
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	24
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	24
Corpo: D - Posto Auto .....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	24
Corpo: D - Posto Auto .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	25
Corpo: D - Posto Auto .....	25
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	25
Corpo: .....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	25

<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>26</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: D - Posto Auto.....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>26</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>26</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>
Criterio di stima.....	26
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi.....	27
Adegamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Esecutato:** OMISSIS

**Curatore Fallimentare:** Dott.ssa LUCIANA MARIA FOGAROLI

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos

Beni in **Paladina (BG)**  
Via Molino di Sopra, 5

### **Lotto: 012 - Posto Auto**

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

**Identificativo corpo: A - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS. OMISSIS. c. [REDACTED] particella 313, subalterno 736, indirizzo Via Molino di Sopra n.10, piano T, comune PALADINA (G249), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € 26,03

**Derivante da:** MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017)

**Confini:** Da nord in senso orario: giardino condominiale (sub.742), passaggio comune, sub. 748, Altro posto auto (sub. 735).

#### **2. DESCRIZIONE**

##### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il bene è ubicato in via Molino di Sopra in zona periferica del Comune di Paladina con accesso dalla pubblica a fondo chiuso che costeggia un canale d'acqua e raggiunge il fiume Brembo che delimita ad ovest il Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

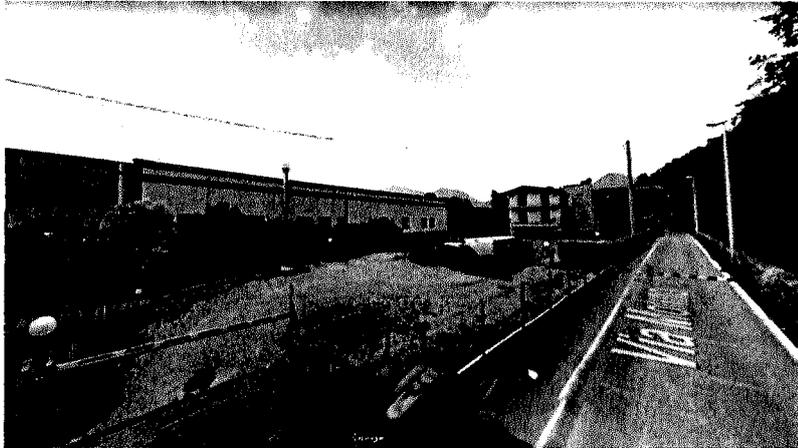
##### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A - Posto Auto**

Posto auto scoperto al piano terra in un parcheggio sterrato privato, composto da n°9 posti auto con recinzione e sbarra elettrica di accesso/uscita. Si precisa che i posti auto non sono delimitati e segnalati a terra.

Superficie complessiva di circa mq 12,00  
E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** mediocre



### 3. PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: D.I.A. n° 17/03 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: D.I.A. n°48/04 del 30/12/2004 al prot. n. 36 - VARIANTE in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione - Autorimesse interne e recupero sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 2630

Abitabilità/agibilità in data 18/01/2010 al n. di prot. 325

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

In forza della delibera:

del C.C. n° 3 del 22/01/2018

Norme tecniche di attuazione:

CAPO II Art. 61 Ambiti B2 61.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.  
61.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risana-

mento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di  $I_f = 0,35$  e/o il limite di  $H = 6,50$  sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. 61.3 Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri:  $I_f 0,35$  mq/mq,  $H 7,50$  m ( $9,70$  m in località Ghiaie),  $Sp 30\%$ . 61.4 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri:  $I_f 0,45$  mq/mq,  $H 9,70$  m,  $Sp 30\%$ . Gli interventi sono sottoposti a PA o a Permesso di Costruire Convenzionato. Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1. 61.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 61.3 e 61.4 sono incrementati del 15%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cesione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 09/02/1995, ai nn. 13731/2382; registrato a Bergamo, in data 27/02/1995, ai nn. 1217/2V.

Note: OMISSIS. acquistava dal s

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/2002 (a rogito di Notaio/Proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/12/2002, ai nn. 98352/25319; registrato a Bergamo, in data 02/01/2003, ai nn. 46/1T.

Note: In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30.12.2004, al n. 107519, trascritto a Bergamo in data 05.01.2005, ai nn. 899/608 la società OMISSIS. acquistava l'originario mappale 836 al foglio 9 del Catasto Terreni (che verrà fuso con il mappale 313), dal sig. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 21.10.2017 al n. di rep. 10611 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. rep. 1335 del 03.04.2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 153.783,29; Importo capitale: € 151.420,29; Note: 1. Annotazione n. 1547 del 01.02.2011 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n. 8397 del 23.11.2016 (Cancellazione totale) .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100,000; Note: 1. Annotazione n. 7173 del 19.09.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 7213 del 19.09.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 8845 del 04.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 10579 del 19.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 5. Annotazione n. 10998 del 26.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 6. Annotazione n. 11280 del 28.10.2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Beni compresi nel lotto 3 7. Annotazione n. 11294 del 28.10.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 11859 del 08.11.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 9. Annotazione n. 2602 del 09.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 10. Annotazione n. 3596 del 30.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 11. Annotazione n. 4187 del 05.04.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 12. Annotazione n. 6152 del 05.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 13. Annotazione n. 7122 del 21.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 14. Annotazione n. 11391 del 09.11.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 15. Annotazione n. 13809 del 05.10.2008 (RESTRIZIONE DEI BENI) Si consente che l'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 09.01.2003 ai nn. 1605/393, sia cancellata dai beni costituenti il lotto n.3 del predetto frazionamento e precisamente dai seguenti beni in comune di Paladina (BG) via Molino Di Sopra n. 10, identificati catastalmente al N.C.E.U., Sezione Censuaria Sa, Foglio 3 sub. 732,733,735,738, 740, 741, 742, 743, 744,745, 746,747 e 748; precisato che sugli altri beni facenti parte del predetto lotto 3, la citata ipoteca è già stata annotata di cancellazione, ferma ed operativa l'iscrizione ipotecaria sugli altri beni e per l'intero debito residuo. 16. Annotazione n. 11584 del 04.09.2009 (EROGAZIONE PARZIALE) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Posto Auto

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

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Identificativo corpo: A - Posto Auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si precisa che la natura dell'immobile consente l'identificazione di un unico lotto.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo

Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Paladina (BG).

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Paladina (BG), Via Molino di Sopra, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	12,00	€ 100,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.200,00

Valore corpo	€ 1.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Posto Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.200,00

## Lotto: 013 - Posto Auto

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

Identificativo corpo: B - Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS. [REDACTED] lio 1, particella 313, subalterno 738, indirizzo Via Molino di Sopra n.10, piano T, comune PALADINA (G249), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq., superficie 14 mq., rendita € 30,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: Se [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017)

Confini: Da nord in senso orario: area comune (sub. 748), via Molino di Sopra, area comune (sub. 748), altro posto auto (sub.739).

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è ubicato in via Molino di Sopra in zona periferica del Comune di Paladina con accesso dalla pubblica a fondo chiuso che costeggia un canale d'acqua e raggiunge il fiume Brembo che delimita ad ovest il Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Posto Auto**

Posto auto scoperto al piano terra in un parcheggio sterrato privato, composto da n°9 posti auto con recinzione e sbarra elettrica di accesso/uscita. Si precisa che i posti auto non sono delimitati e segnalati a terra.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. n° 17/03 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: D.I.A. n°48/04 del 30/12/2004 al prot. n. 36 - VARIANTE in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione - Autorimesse interne e recupero sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 2630

Abitabilità/agibilità in data 18/01/2010 al n. di prot. 325

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n° 3 del 22/01/2018
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II Art. 61 Ambiti B2 61.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. 61.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,35$ e/o il limite di $H = 6,50$ sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. 61.3 Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: $I_f 0,35$ mq/mq, $H 7,50$ m (9,70 m in località Ghiaie), $Sp 30$ %. 61.4 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri: $I_f 0,45$ mq/mq, $H 9,70$ m, $Sp 30$ % Gli interventi sono sottoposti a PA o a Permesso di Costruire Convenzionato. Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1. 61.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 61.3 e 61.4 sono incrementati del 15%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 09/02/1995, ai nn. 13731/2382; registrato a Bergamo, in data 27/02/1995, ai nn. 1217/2V.

Note: OMISSIS. acquistava dal sig. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/12/2002, ai nn. 98352/25319; registrato a Bergamo, in data 02/01/2003, ai nn. 46/1T.

Note: In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30.12.2004, al n. 107519, trascritto a Bergamo in data 05.01.2005, ai nn. 899/608 la società OMISSIS. acquistava l'originario mappale 836 al foglio 9 del Catasto Terreni (che verrà fuso con il mappale 313), dal sig. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 21.10.2017 al n. di rep. 10611 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. rep. 1335 del 03.04.2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 153.783,29; Importo capitale: € 151.420,29; Note: 1. Annotazione n. 1547 del 01.02.2011 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n. 8397 del 23.11.2016 (Cancellazione totale).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100,000; Note: 1. Annotazione n. 7173 del 19.09.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 7213 del 19.09.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 8845 del 04.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 10579 del 19.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 5. Annotazione n. 10998 del 26.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 6. Annotazione n. 11280 del 28.10.2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Beni compresi nel lotto 3 7. Annotazione n. 11294 del 28.10.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 11859 del 08.11.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 9. Annotazione n. 2602 del 09.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 10. Annotazione n. 3596 del 30.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 11. Annotazione n. 4187 del 05.04.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 12. Annotazione n. 6152 del 05.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 13. Annotazione n. 7122 del 21.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 14. Annotazione n. 11391 del 09.11.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 15. Annotazione n. 13809 del 05.10.2008 (RESTRIZIONE DEI BENI) Si consente che l'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 09.01.2003 ai nn. 1605/393, sia cancellata dai beni costituenti il lotto n.3 del predetto frazionamento e precisamente dai seguenti beni in comune di Paladina (BG) via Molino Di Sopra n. 10, identificati catastalmente al N.C.E.U., Sezione Censuaria Sa, Foglio 3 sub. 732,733,735,738, 740, 741, 742, 743, 744,745,

746,747 e 748; precisato che sugli altri beni facenti parte del predetto lotto 3, la citata ipoteca è già stata annotata di cancellazione, ferma ed operativa l'iscrizione ipotecaria sugli altri beni e per l'intero debito residuo. 16. Annotazione n. 11584 del 04.09.2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Posto Auto

#### 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** B - Posto Auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si precisa che la natura dell'immobile consente l'identificazione di un unico lotto.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confe [redacted]  
[redacted] indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provinc [redacted]

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Paladina (BG).

**12.3 Valutazione corpi:**

**B - Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Paladina (BG), Via Molino di Sopra, 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	14,00	€ 100,00	€ 1.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.400,00
Valore corpo			€ 1.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Posto Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.400,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.400,00

## Lotto: 014 - Posto Auto

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

Identificativo corpo: C - Posto Auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS. co. [redacted] 1, particella 313, subalterno 739, indirizzo Via Molino di Sopra n.10, piano T, comune PALADINA (G249), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie 13 mq., rendita € 28,20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti del 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: [redacted] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017)

Confini: Da nord in senso orario: area comune (sub. 748), Altro posto auto (sub. 738), passaggio comune (sub.748), altro posto auto (sub.740).

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è ubicato in via Molino di Sopra in zona periferica del Comune di Paladina con accesso dalla pubblica a fondo chiuso che costeggia un canale d'acqua e raggiunge il fiume Brembo che delimita ad ovest il Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Posto Auto**

Posto auto scoperto al piano terra in un parcheggio sterrato privato, composto da n°9 posti auto con recinzione e sbarra elettrica di accesso/uscita. Si precisa che i posti auto non sono delimitati e segnalati a terra.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. n° 17/03 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: D.I.A. n°48/04 del 30/12/2004 al prot. n. 36 - VARIANTE in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione - Autorimesse interne e recupero sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 2630

Abitabilità/agibilità in data 18/01/2010 al n. di prot. 325

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: C - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: C - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n° 3 del 22/01/2018
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II Art. 61 Ambiti B2 61.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. 61.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,35$ e/o il limite di $H = 6,50$ sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. 61.3 Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: $I_f 0,35$ mq/mq, $H 7,50$ m (9,70 m in località Ghiaie), $Sp 30\%$ . 61.4 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri: $I_f 0,45$ mq/mq, $H 9,70$ m, $Sp 30\%$ Gli interventi sono sottoposti a PA o a Permesso di Costruire Convenzionato. Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1. 61.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 61.3 e 61.4 sono incrementati del 15%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: C - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al 30/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 09/02/1995, ai nn. 13731/2382; registrato a Bergamo, in data 27/02/1995, ai nn. 1217/2V.

Note: OMISSIS. acquistava dal sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/12/2002, ai nn. 98352/25319; registrato a Bergamo, in data 02/01/2003, ai nn. 46/1T.

Note: In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30.12.2004, al n. 107519, trascritto a Bergamo in data 05.01.2005, ai nn. 899/608 la società OMISSIS. acquistava l'originario mappale 836 al foglio 9 del Catasto Terreni (che verrà fuso con il mappale 313), dal sig. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 21.10.2017 al n. di rep. 10611 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. rep. 1335 del 03.04.2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 153.783,29; Importo capitale: € 151.420,29; Note: 1. Annotazione n. 1547 del 01.02.2011 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n. 8397 del 23.11.2016 (Cancellazione totale).

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100,000; Note: 1. Annotazione n. 7173 del 19.09.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 7213 del 19.09.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 8845 del 04.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 10579 del 19.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 5. Annotazione n. 10998 del 26.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 6. Annotazione n. 11280 del 28.10.2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Beni compresi nel lotto 3 7. Annotazione n. 11294 del 28.10.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 11859 del 08.11.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 9. Annotazione n. 2602 del 09.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 10. Annotazione n. 3596 del 30.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 11. Annotazione n. 4187 del 05.04.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 12. Annotazione n. 6152 del 05.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 13. Annotazione n. 7122 del 21.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 14. Annotazione n. 11391 del 09.11.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 15. Annotazione n. 13809 del 05.10.2008 (RESTRIZIONE DEI BENI) Si consente che l'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 09.01.2003 ai nn. 1605/393, sia cancellata dai beni costituenti il lotto n.3 del predetto frazionamento e precisamente dai seguenti beni in comune di Paladina (BG) via Molino Di Sopra n. 10, identificati catastalmente al N.C.E.U., Sezione Censuaria Sa, Foglio 3 sub. 732,733,735,738, 740, 741, 742, 743, 744,745,

746,747 e 748; precisato che sugli altri beni facenti parte del predetto lotto 3, la citata ipoteca è già stata annotata di cancellazione, ferma ed operativa l'iscrizione ipotecaria sugli altri beni e per l'intero debito residuo. 16. Annotazione n. 11584 del 04.09.2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Posto Auto

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** C - Posto Auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	13,00	1,00	13,00
		<b>13,00</b>		<b>13,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si precisa che la natura dell'immobile consente l'identificazione di un unico lotto.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia, [redacted] [redacted] dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e [redacted]

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Paladina (BG).

**12.3 Valutazione corpi:**

**C - Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Paladina (BG), Via Molino di Sopra, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	13,00	€ 100,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.300,00
Valore corpo			€ 1.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C - Posto Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	13,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.300,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.300,00

## Lotto: 015 - Posto Auto

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

**Identificativo corpo: D - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS. OMISSIS [redacted], particella 313, subalterno 740, indirizzo Via Molino di Sopra n.10, piano 1, comune PALADINA (G249), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., superficie 11 mq., rendita € 23,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. BG0071394 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: [redacted]

n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 170.1/2017)

Confini: Da nord in senso orario: area comune (sub. 748), Altro posto auto (sub. 739), passaggio comune (sub.748), assaggio comune (sub.748).

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene è ubicato in via Molino di Sopra in zona periferica del Comune di Paladina con accesso dalla pubblica a fondo chiuso che costeggia un canale d'acqua e raggiunge il fiume Brembo che delimita ad ovest il Comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo D - Posto Auto**

Posto auto scoperto al piano terra in un parcheggio sterrato privato, composto da n°9 posti auto con recinzione e sbarra elettrica di accesso/uscita. Si precisa che i posti auto non sono delimitati e segnalati a terra.

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: D.I.A. n° 17/03 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Note tipo pratica: D.I.A. n°48/04 del 30/12/2004 al prot. n. 36 - VARIANTE in corso d'opera

Per lavori: Ristrutturazione - Autorimesse interne e recupero sottotetto

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 20/06/2003 al n. di prot. 2630

Abitabilità/agibilità in data 18/01/2010 al n. di prot. 325

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: D - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: D - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del C.C. n° 3 del 22/01/2018
Norme tecniche di attuazione:	CAPO II Art. 61 Ambiti B2 61.1 Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. 61.2 Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di edifici che hanno già superato il limite di $I_f = 0,35$ e/o il limite di $H = 6,50$ sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. 61.3 Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con i seguenti parametri: $I_f 0,35$ mq/mq, $H 7,50$ m ( $9,70$ m in località Ghiaie), $Sp 30\%$ . 61.4 Sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e nuova costruzione esclusivamente utilizzando per la parte in aggiunta nuovi diritti edificatori e con i seguenti parametri: $I_f 0,45$ mq/mq, $H 9,70$ m, $Sp 30\%$ Gli interventi sono sottoposti a PA o a Permesso di Costruire Convenzionato. Qualora gli interventi di ampliamento siano funzionali all' upgrading, come definito all'art. 4.8 delle presenti norme, di edifici condominiali di almeno 8 alloggi si applicano i disposti di cui alla tabella 2 dell'allegato 1. 61.5 Per i fabbricati prospicienti i fronti urbani da valorizzare gli indici di cui ai commi 61.3 e 61.4 sono incrementati del 15%, senza necessità di acquisizione diritti edificatori, entro i limiti di altezza della zona. Tale incremento è comunque condizionato alla cessione di urbanizzazioni corrispondenti, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: D - Posto Auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Molino di Sopra, 5**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 30/12/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Flavio Turconi, in data 09/02/1995, ai nn. 13731/2382; registrato a Bergamo, in data 27/02/1995, ai nn. 1217/2V.

Note: OMISSIS. acquistava dal s

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vacirca Giovanni, in data 30/12/2002, ai nn. 98352/25319; registrato a Bergamo, in data 02/01/2003, ai nn. 46/1T.

Note: In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Vacirca in data 30.12.2004, al n. 107519, trascritto a Bergamo in data 05.01.2005, ai nn. 899/608 la società OMISSIS. acquistava l'originario mappale 836 al foglio 9 del Catasto Terreni (che verrà fuso con il mappale 313), dal sig. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento n.5 del 11/01/2018 iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 21.10.2017 al n. di rep. 10611 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il a favore di ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. rep. 1335 del 03.04.2010; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 153.783,29; Importo capitale: € 151.420,29; Note: 1. Annotazione n. 1547 del 01.02.2011 (Restrizione dei beni) 2. Annotazione n. 8397 del 23.11.2016 (Cancellazione totale).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100,000; Note: 1. Annotazione n. 7173 del 19.09.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 7213 del 19.09.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 3. Annotazione n. 8845 del 04.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 4. Annotazione n. 10579 del 19.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 5. Annotazione n. 10998 del 26.10.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 6. Annotazione n. 11280 del 28.10.2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Beni compresi nel lotto 3 7. Annotazione n. 11294 del 28.10.2005 (EROGAZIONE PARZIALE) 8. Annotazione n. 11859 del 08.11.2005 (RESTRIZIONE DEI BENI) 9. Annotazione n. 2602 del 09.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 10. Annotazione n. 3596 del 30.03.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 11. Annotazione n. 4187 del 05.04.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 12. Annotazione n. 6152 del 05.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 13. Annotazione n. 7122 del 21.06.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 14. Annotazione n. 11391 del 09.11.2006 (RESTRIZIONE DEI BENI) 15. Annotazione n. 13809 del 05.10.2008 (RESTRIZIONE DEI BENI) Si consente che l'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 09.01.2003 ai nn. 1605/393, sia cancellata dai beni costituenti il lotto n.3 del predetto frazionamento e precisamente dai seguenti beni in comune di Paladina (BG) via Molino Di Sopra n. 10, identificati catastalmente al N.C.E.U., Sezione Censuaria Sa, Foglio 3 sub. 732,733,735,738, 740, 741, 742, 743, 744,745,

746,747 e 748; precisato che sugli altri beni facenti parte del predetto lotto 3, la citata ipoteca è già stata annotata di cancellazione, ferma ed operativa l'iscrizione ipotecaria sugli altri beni e per l'intero debito residuo. 16. Annotazione n. 11584 del 04.09.2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Posto Auto

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** D - Posto Auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
		<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si precisa che la natura dell'immobile consente l'identificazione di un unico lotto.

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appennino, [redacted] 8 - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia [redacted]

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Paladina (BG).

### 12.3 Valutazione corpi:

**D - Posto Auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Paladina (BG), Via Molino di Sopra, 5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	11,00	€ 100,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.100,00
Valore corpo			€ 1.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.100,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D - Posto Auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	11,00	€ 1.100,00	€ 1.100,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.100,00

### Allegati

- 1) SCHEDE E VISURE CATASTALI
- 2) PLANIMETRIA
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

05-03-2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Mitakopulos

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA FALLIMENTARE

Pi.effe S.r.l.

N° Gen. Rep. 5/2018

data udienza di verifica crediti: 09-05-2018 ore 11:15

Giudice Delegato: **Dott.ssa LAURA DE SIMONE**

Curatore Fallimentare: **Luciana Maria Fogaroli**

## PERIZIA DI STIMA

**F**

**BENI IN VIMERCATE (MI)**

VIA J.F. KENNEDY, 19

**LOTTO 22**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos  
**Codice fiscale:** MTKLNE58S59F205A  
**Studio in:** Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo  
**Telefono:** 035 533016  
**Fax:** 035 533016  
**Email:** emitakop@hotmail.it  
**Pec:** elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Vimercate (MI)**  
Località/Frazione  
Viale John Fitzgerald Kennedy, 19

**INDICE****Lotto: 022 - Laboratorio/commerciale, magazzino e posti auto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>5</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	5
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	5
Corpo: C Posto auto.....	6
Corpo: D Posto auto .....	6
Corpo: E Posto auto.....	6
Corpo: F Cabina Enel .....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	<b>8</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	8
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	9
Corpo: C Posto auto.....	11
Corpo: D Posto auto .....	11
Corpo: E Posto auto.....	12
Corpo: F Cabina Enel .....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	<b>13</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	13
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	14
Corpo: C Posto auto.....	14
Corpo: D Posto auto .....	14
Corpo: E Posto auto.....	14
Corpo: F Cabina Enel .....	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	<b>15</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	15
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	15
Corpo: C Posto auto.....	15
Corpo: D Posto auto .....	16
Corpo: E Posto auto.....	16
Corpo: F Cabina Enel .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	<b>16</b>

Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra .....	16
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	16
Corpo: C Posto auto.....	16
Corpo: D Posto auto .....	16
Corpo: E Posto auto.....	16
Corpo: F Cabina Enel .....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>17</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto e F Cabina Enel .....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>18</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	18
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	18
Corpo: C Posto auto.....	18
Corpo: D Posto auto .....	18
Corpo: E Posto auto.....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	21
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	21
Corpo: C Posto auto.....	22
Corpo: D Posto auto .....	22
Corpo: E Posto auto.....	23
Corpo: F Cabina Enel .....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>23</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>23</b>
Corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.....	23
Corpo: B Magazzino Piano interrato .....	24
Corpo: C Posto auto.....	24
Corpo: D Posto auto .....	24
Corpo: E Posto auto.....	25
Corpo: F Cabina Enel .....	25
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>25</b>
Criterio di stima .....	25
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Esecutato:** PI.EFFE S.R.L. (02829660162)

**Curatore Fallimentare:** Dott.ssa LUCIANA MARIA FOGAROLI

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Mitakopulos

Beni in **Vimercate (MI)**  
Viale John Fitzgerald Kennedy, 19

**Lotto: 022 - Laboratorio/commerciale, magazzino e posti auto**

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

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PI.EFFE. S.R.L. con sede in ZELO BUON PERSICO c.f. 02829660162, foglio 3, particella 137, subalterno 707, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano T, comune VIMERCATE (M052), categoria C/3, classe 4, consistenza 135 mq., superficie 149 mq., rendita € € 432,27

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. MI0275396 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: Sede [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 219.2/2017)

Confini: Da nord in senso orario: Cortile comune, altra unità immobiliare (sub.3), prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare (sub.713)

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PI.EFFE. S.R.L. con sede in ZELO BUON PERSICO c.f. 02829660162, foglio 3, particella 137, subalterno 704, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano S1, comune VIMERCATE (M052), categoria C/2, classe 4, consistenza 132 mq., superficie 140 mq., rendita € € 388,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. MI0275396 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: Sede [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 219.2/2017)

Confini: Da nord in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare (sub.719), cortile comune, altra unità immobiliare (sub.712)

**Identificativo corpo: C Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PI.EFFE. S.R.L. con sede in ZELO BUON PERSICO c.f. 02829660162, foglio 3, particella 140, subalterno 704, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano T, comune VIMERCATE (M052), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € € 38,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. MI0275396 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 219.2/2017)

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, altro posto auto (sub.705), passaggio comune, altro posto auto (sub.703)

**Identificativo corpo: D Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PI.EFFE. S.R.L. con sede in ZELO BUON PERSICO c.f. 02829660162, foglio 3, particella 140, subalterno 705, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano T, comune VIMERCATE (M052), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € € 38,42

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. MI0275396 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: [REDACTED] n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 219.2/2017)

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, altro posto auto (sub.706), passaggio comune, altro posto auto (sub.704)

**Identificativo corpo: E Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: PI.EFFE. S.R.L. con sede in ZELO BUON PERSICO c.f. 02829660162, foglio 3, particella 140, subalterno 705, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano T, comune VIMERCATE (M052), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € € 38,42

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 24/05/2017 protocollo n. MI0275396 Nota presentata con Modello Unico in atti dal

12/06/2017 Repertorio n.: 134091 Rogante: MALLARDO CARMINE Registrazione: Sec [REDACTED]  
n: 22221 del 12/06/2017 VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI (n. 219.2/2017)

Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, altro posto auto (mapp.le 139), passaggio comune, altro posto auto (sub.705)

**Identificativo corpo: F Cabina Enel.**

**Opifici [D1] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Note: SI PRECISA TRATTASI DI BENE COMUNE, CABINA ENEL, POSTA SOTTO L'AREA STANDARD.

**Quota e tipologia del diritto**

**3082/100000 di PI.EFFE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 02829660162

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ta`  
[REDACTED] luglio 3, particella 134, indirizzo Viale John Fitzgerald Kennedy, snc, piano S1, comune  
VIVERCATE (MI052), categoria D/1, rendita € € 122,00

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/11/2015 protocollo n. MI0710150 in atti dal 03/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 337922.1/2015); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2018 protocollo n. MI0421762 Voltura in atti dal 12/11/2018 Repertorio n.: 142929 Rogante: [REDACTED] Registrazione [REDACTED] 500564/2018)

**Confini:** Da nord in senso orario: Altra unita immobiliare, Verde condominiale, passaggio comune, passaggio comune.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A Laboratorio/commerciale Piano terra**

Laboratorio al piano terra avente superficie di mq. 44,40 autorizzata e destinata ad attività commerciale. Si precisa che il piano terra è collegato al piano interrato (magazzino) con scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **148,70**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione generali.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>struttura galleggiante con pavimento laminato finto legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>controsoffittatura a pannelli modulari</b>

<i>Scale</i>	condizioni: <b>buone</b> posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti (conformità e certificazioni)</b>	
<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto elettrico centralizzato con n°3 ventilconvettori con impianto di contabilizzazione di Kw.
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo B Magazzino Piano interrato

Magazzino al piano interrato collegato al piano superiore (Laboratorio) con scala interna.

Superficie complessiva di circa mq **140,50**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

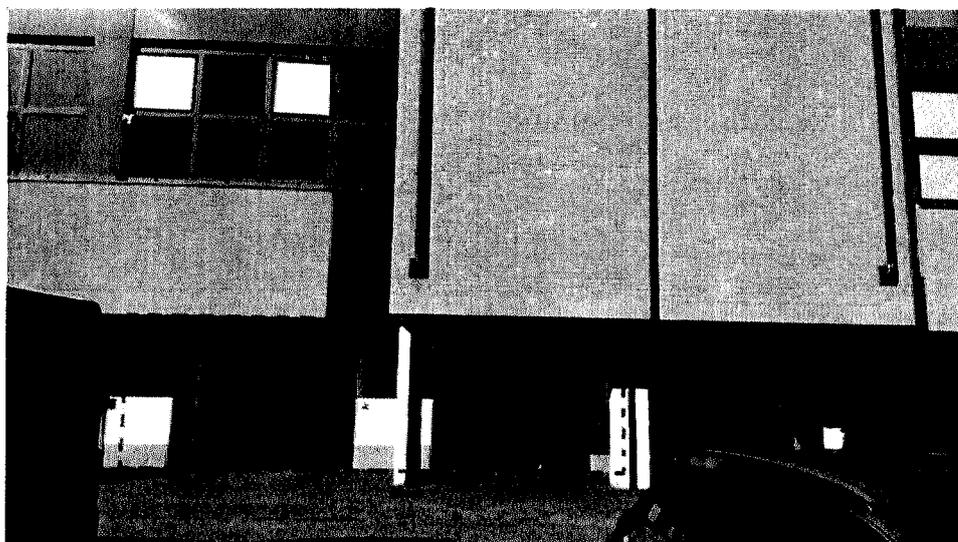
**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallica</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	<b>SI</b>
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	<b>2002</b>

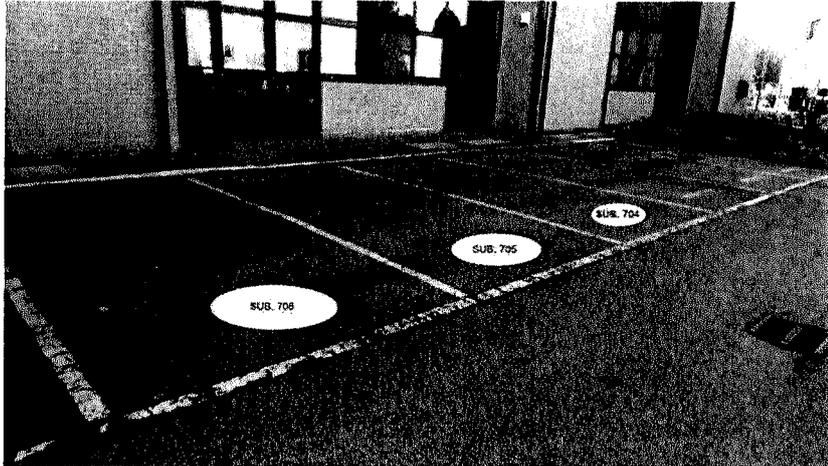


Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo C Posto auto

Posto auto privato ed identificato a servizio dell'attività di Laboratorio/Commerciale, posto frontalmente all'ingresso dello stesso.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**  
E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** buono

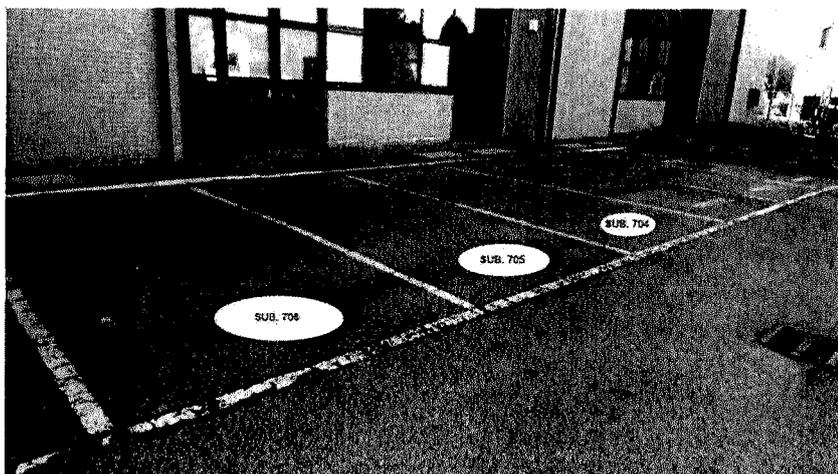


Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo D Posto auto

Posto auto privato ed identificato a servizio dell'attività di Laboratorio/Commerciale, posto frontalmente all'ingresso dello stesso.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**  
E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** buono



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo E Posto auto

Superficie complessiva di circa mq **12,00**  
E' posto al piano: Terra

**Stato di manutenzione generale:** buono



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al corpo F Cabina Enel

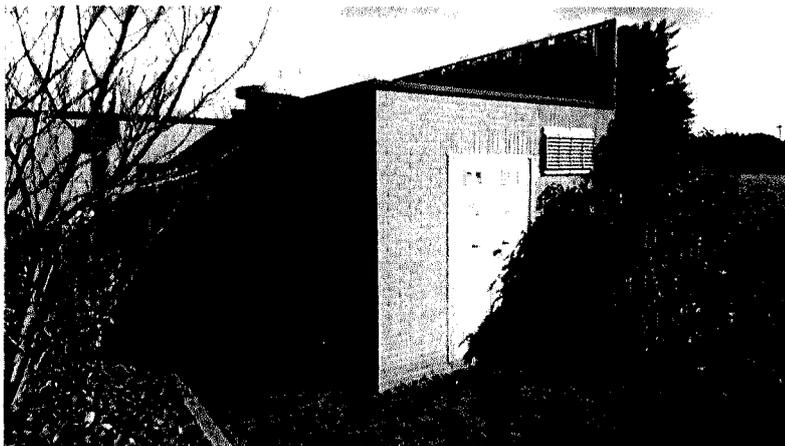
Trattasi di locale tecnico comune identificato come Cabina Enel posto in edificio ad un piano fuori terra accessibile percorso pedonale pavimentato nel verde in comune.

Superficie complessiva di circa mq **15,25**  
E' posto al piano: Terra  
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50  
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

L'Esperto Estimatore precisa che non ha potuto accedere al bene in quanto trattasi di Cabina Enel accessibile solo alla società elettrica.



## 3. PRATICHE EDILIZIE

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Numero pratica: 11/2001 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante in Corso d'Opera presentata con Concessione Edilizia in data 19-11-2002 al nr. di protocollo 51.025.

Per lavori: Progetto di edifici di realizzazione in Vimercate-Velasca, via Kennedy con destinazione a laboratori con sovrastanti uffici e magazzini/posti macchina al piano interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/11/2000 al n. di prot. 50174

Rilascio in data 21/03/2001 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si precisa che per la costruzioni in oggetto era stata stipulata Convenzione con il Comune di Vimercate in data 01-03-2000, registrata a Monza il 09-03-2000 al n. 1210 serie 1S, con la quale [REDACTED] impegnava a realizzare l'intervento di lottizzazione e relative opere indicate nella convenzione stessa.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto e F Cabina Enel

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Numero pratica: DIA prot.35242 del 05/08/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Modifiche divisioni e tavolati onterni, modifica di facciata al piano cantinato

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/08/2003 al n. di prot. 35242

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto e F Cabina Enel

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Numero pratica: 333/2015**

Intestazione: PI.EFFE SRL, con sede in Zogno (BG) c.f. 02829660162

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso di una porzione di unità immobiliare pari al 30% della SLP totale della stessa da produttivo a commerciale.

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 29/10/2015 al n. di prot. 31719

NOTE: Si precisa che è stata comunicato l'inizio lavori in data 01-12-2015 al protocollo n° 35286 del 30/11/2015. Nessuna comunicazione di fine lavori. Inoltre si precisa che le opere indicate nelle tavole di progetto allegato alla D.I.A. relative alla realizzazione di murature a delimitare la superficie commerciale non sono state realizzate.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è presente l'Agibilità

Regolarizzabili mediante: SCIA di Agibilità (art.24 Testo Unico 380/2001)

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>sanzione</i>	€ 450,00
<i>spese tecniche</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 950,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Superficie commerciale non delimitata come da progetto depositato

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione pareti a delimitazione superficie commerciale.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>sanzione</i>	€ 1.000,00
<i>spese tecniche</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'esperto estimatore ha verificato durante il sopralluogo che non sono presenti le murature a delimitare la superficie commerciale del laboratorio e l'attività presente di estende sulla intera superficie del laboratorio. Si precisa che a seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vimercate ad oggi la superficie trasformabile in commerciale risulta essere del 100% (e non più solamente il 30% come al momento della presentazione della D.L.A. del 2015) come da determina n° 137 del 15/02/2018 con oggetto DISAPPLICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 21 DELIMITAZIONE, DEI LIMITI PERCENTUALI PREVISTI DALL'ART. 21 DELLE NTA DEL PGT VIGENTE. Si precisa che l'Agibilità dell'immobile ovvero la richiesta al fine di ottenere l'Agibilità non è stata reperita nella documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vimercate. A tal proposito il sottoscritto Esperto Estimatore ha preso visione di tutte le Agibilità parziali rilasciate ma nelle stesse non ha reperito quella riferita al mappale 137 sub. 707 e 704 o all'originario subalterno 4.

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si precisa che l'Agibilità dell'immobile ovvero la richiesta al fine di ottenere l'Agibilità non è stata reperita nella documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vimercate. A tal proposito il sottoscritto Esperto Estimatore ha preso visione di tutte le Agibilità parziali rilasciate ma nelle stesse non ha reperito quella riferita al mappale 137 sub. 707 e 704 o all'originario subalterno 4.

**Identificativo corpo: C Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: D Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: E Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: F Cabina Enel.**

**Opifici [D1] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 22 del 20/04/2016 (variante parziale al PGT)
Zona omogenea:	Ambito del Tessuto Urbano Consolidato - Zona D di completamento produttivo-terziario
Norme tecniche di attuazione:	Zona D2 La Zona D2 comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, sia completamente urbanizzate che con carenza di urbanizzazione. Modalità attuative: Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività. Destinazione d'uso: a prevalente attività produttiva. Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp); ad eccezione della residenza di servizio che è consentita nel limite di un alloggio per edificio e nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp); Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp). Le funzioni complementari e compatibili non potranno essere realizzate senza la funzione principale. La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate. Inoltre, nelle parti del territorio comunale individuate dalla cartografia allegata al Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate come Aree Tendenzialmente non Commerciali – Comparti Speciali, la destinazione commerciale è ammessa nel limite massimo del 2% della Slp complessiva dell'intero comparto e nelle modalità stabilite dallo stesso Piano delle Regole per attività commerciali ed assimilate. Parametri ed indici: 1) Superficie coperta (Sc): pari a 3/5 della Superficie fondiaria (Sf); Superficie lorda di pavimento (Slp): pari a 4/5 della Superficie fondiaria (Sf) aumentabile per traslazione volumetrica ai sensi dell'art. 13 Capitolo IV delle presenti norme; 2) Altezza virtuale (hv): quattro piani abitabili fuori terra; 3) Distanza dalle strade (dst): m. 7,50 salvo diverse indicazioni nelle tavole di azionamento; distanza dai confini di proprietà (dcp): m. 5.00 salvo il caso di convenzionamento fra privati; distanza fabbricati (df): m. 10.00; Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (Sf); Numero piante alto fusto (Np): uno ogni 250 mq. di Superficie lorda di pavimento (Slp) anche posti all'esterno della recinzione, purché con effetto di mascheramento ai fini del miglioramento ambientale. La piantumazione dovrà, in particolare, essere maggiormente concentrata sul lato del confine con le vicine zone residenziali, ove esistenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: C Posto auto.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: D Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: E Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: F Cabina Enel.**

**Opifici [D1] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi. La difformità catastale si riscontra in quanto una parte della superficie del Laboratorio pari a mq. 44,40 risulta essere con destinazione commerciale non delimitata dai tavolati indicati nella tavola allegata all'autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso.

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: C Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: D Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: E Posto auto.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

**Identificativo corpo: F Cabina Enel.**

**Opifici [D1] sito in Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario

al Catasto Terreni foglio 3 particella

1.28.90 in Comune di Vimercate, frazione Velasca

Titolare/Proprietario

forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianemilio Franchini, in data 18/12/1992, ai nn. 35013/7050; registrato a Monza, in data 05/01/1993, ai nn. 54; trascritto a Milano 2, in data 29/12/1992, ai nn. 98098/69273. Note: Acquistava l'originario terreno al Catasto Terreni foglio 3 particella 54 di ettari 1.28.90 in Comune di Vimercate, frazione Velasca.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto

**Titolare/Proprietario:** PI.EFFE S.r.l., con sede in Zelo Buon Persico, c.f. 02829660162 dal 27/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gianemilio Franchini, in data 27/11/2003, ai nn. 67769/13810; registrato a Monza 2, in data 05/12/2003, ai nn. 1746; trascritto a Milano 2, in data 09/12/2003, ai nn. 177325/104194.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto e F Cabina Enel

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di Notaio Franchini Gianemilio in data 05/07/2002 ai nn. 64618; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 09/07/2002 ai nn. 86708/20132; Importo ipoteca: € 12000000,00; Importo capitale: € 6000000,00; Note: I beni oggetto di perizia sono stati esentati dall'ipoteca con le seguenti annotazioni: 1. Annotazione presentata il 15/05/2003 Servizio di registro particolare n. 13939, registro generale n. 75618 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI 2. Annotazione presentata il 04/06/2004 Servizio di registro particolare n. 21081, registro generale n. 79396 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

(elettivamente domiciliata) contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di Credito; A rogito di Giovanni Vacirca in data 15/01/2007 ai nn. 116387/36809; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 22/01/2007 ai nn. 10308/2593; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00; Note: 1. Annotazione presentata il 13/07/2007 Servizio di registro particolare n. 22640, registro generale n. 111251 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI 2. Annotazione presentata il 27/04/2009 Servizio di registro particolare n. 9972, registro generale n. 50931 Tipo di atto: 0800 - ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE - PROROGA DURATA.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di

PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/04/2010 ai nn. 48894/10848; Importo ipoteca: € 153783,29; Importo capitale: € 151420,29; Note: Ulteriori informazioni: Si chiede l'iscrizione in estensione ad altra ipoteca iscritta a Bergamo (CANCELLATA in data 23.11.2016 con annotazione 52091/8397) in data 16 Aprile 2010 al n. 19922 Reg. Part. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credito Bergamasco S.p.a. con sede a Bergamo codice fiscale 00218400166 (elettivamente domiciliata) contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Ghisalberti Gian Franco in data 28/04/2010 ai nn. 86396/37292; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 10/05/2010 ai nn. 58158/13218; Importo ipoteca: € 490.000,00; Importo capitale: € 245.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di BANCO BPM S.P.A. con sede a Milano Piazza Meda n° 4 C.F. 09722490969 contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili del 23.10.2017 n. 14024 di repertorio iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 21/11/2017 ai nn. 140296/90470.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro PI.EFFE S.R.L.; Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento n°5 del 11/01/20018 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 19/03/2018 ai nn. 35552/23962.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Laboratorio/commerciale Piano terra e B Magazzino Piano interrato e C Posto auto e D Posto auto e E Posto auto e F Cabina Enel

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

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: C Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: D Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: E Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra**  
**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 4.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.315,72. Le spese ordinarie insolute per la gestione 2017/2018 sono pari ad € 615,72 ed € 700,00 gestione ordinaria 2018/2019, salvo conguaglio (solo spese proprietà). Le spese straordinarie per il lavori ascensore pari ad € 1.427,13 e le spese per il lavori sulle tubazioni di €2.801,38 risultano scadute alla data della perizia.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato**  
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nel Corpo A  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** comprese nel Corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C Posto auto**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nel Corpo A  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** comprese nel Corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nel Corpo A

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** comprese nel Corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: E Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** comprese nel Corpo A

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** comprese nel Corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: F Cabina Enel**

**Opifici [D1] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A Laboratorio/commerciale Piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SUPERFICIE COMMERCIALE	sup lorda di pavimento	44,40	1,00	44,40
SUPERFICIE LABORATORIO	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
DISIMPEGNO/BAGNO	sup lorda di pavimento	10,95	1,00	10,95
SUPERFICIE SCALA	sup lorda di pavimento	5,35	0,50	2,68
		<b>148,70</b>		<b>146,03</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Vimercate

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

**Identificativo corpo:** B Magazzino Piano interrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	138,50	1,00	138,50
INTERCAPEDINE	sup lorda di pavimento	2,00	0,10	0,20
		<b>140,50</b>		<b>138,70</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e

taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2008

Zona: Vimercate

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 550

**Identificativo corpo: C Posto auto**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo: D Posto auto**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo: E Posto auto**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
POSTO AUTO	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Identificativo corpo: F Cabina Enel**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CABINA ENEL	sup lorda di pavimento	15,25	1,00	15,25
		<b>15,25</b>		<b>15,25</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I n° 3 posti auto potrebbero essere comodamente divisibili dal resto dei beni. Il piano terra e il piano interrato essendo collegati con scala interna non risultano, allo stato dei luoghi, comodamente divisibili.

L'Esperto Estimatore ha ritenuto di procedere alla stesura della perizia in un unico lotto omogeneo di vendita al fine di una migliore commerciabilità sul mercato dello stesso.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A Laboratorio/commerciale Piano terra**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19

Occupato

Contratto di locazione stipulato in data 18/01/2016 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione prevedeva un canone annuo di € 8.500,00 per il periodo dal 01.01.2016/31.12.2016 per il secondo anno di locazione, dal 01.01.2017 al 31.12.2017, il canone era pari ad € 9.500,00 annui e per il terzo anno, periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018, pari ad € 10.000,00. il Canone verrà successivamente aggiornato in ragione del 75% della rivalutazione accertata dall'ISTAT a partire dal 01.01.2019..

Registrato a DPMB UT VIMERCATE il 18/01/2016 ai nn.000378

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/01/2021

Data di rilascio: 31/12/2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: In data 10.01.2019, il fallimento PI.EFFE Srl, si avvale della facoltà di recesso dal contratto di locazione. Il recesso avrà effetto decorsi 4 anni dalla dichiarazione del fallimento come da sentenza del 11.01.2018.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**Identificativo corpo: B Magazzino Piano interrato**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Occupato**

contratto di locazione stipulato in data 18/01/2016 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione prevedeva un canone annuo di € 8.500,00 per il periodo dal 01.01.2016/31.12.2016 per il secondo anno di locazione, dal 01.01.2017 al 31.12.2017, il canone era pari ad € 9.500,00 annui e per il terzo anno, periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018, pari ad € 10.000,00. il Canone verrà successivamente aggiornato in ragione del 75% della rivalutazione accertata dall'ISTAT a partire dal 01.01.2019..

Registrato a DPMB UT VIMERCATE il 18/01/2016 ai nn.000378

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/01/2021

Data di rilascio: 31/12/2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: In data 10.01.2019, il fallimento PI.EFFE Srl, si avvale della facoltà di recesso dal contratto di locazione. Il recesso avrà effetto decorsi 4 anni dalla dichiarazione del fallimento come da sentenza del 11.01.2018.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**Identificativo corpo: C Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Occupato**

contratto di locazione stipulato in data 18/01/2016 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione prevedeva un canone annuo di € 8.500,00 per il periodo dal 01.01.2016/31.12.2016 per il secondo anno di locazione, dal 01.01.2017 al 31.12.2017, il canone era pari ad € 9.500,00 annui e per il terzo anno, periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018, pari ad € 10.000,00. il Canone verrà successivamente aggiornato in ragione del 75% della rivalutazione accertata dall'ISTAT a partire dal 01.01.2019..

Registrato a DPMB UT VIMERCATE il 18/01/2016 ai nn.000378

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/01/2021

Data di rilascio: 31/12/2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: In data 10.01.2019, il fallimento PI.EFFE Srl, si avvale della facoltà di recesso dal contratto di locazione. Il recesso avrà effetto decorsi 4 anni dalla dichiarazione del fallimento come da sentenza del 11.01.2018.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

**Identificativo corpo: D Posto auto**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

**Occupato**

contratto di locazione stipulato in data 18/01/2016 per l'importo di euro 10.000,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.



**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Vimercate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A Laboratorio/commerciale Piano terra. Laboratori per arti e mestieri [C3]  
 Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.816,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE	44,40	€ 1.800,00	€ 79.920,00
SUPERFICIE LABORATORIO	88,00	€ 550,00	€ 48.400,00
DISIMPEGNO/BAGNO	10,95	€ 550,00	€ 6.022,50
SUPERFICIE SCALA	2,68	€ 550,00	€ 1.474,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.816,50
Valore corpo			€ 135.816,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.816,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 135.816,50

**B Magazzino Piano interrato. Magazzini e locali di deposito [C2]  
 Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	138,50	€ 500,00	€ 69.250,00
INTERCAPEDINE	0,20	€ 500,00	€ 100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.350,00
Valore corpo			€ 69.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.350,00

**C Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
 Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

**D Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

**E Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	12,00	€ 300,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

**F Cabina Enel. Opifici [D1]  
Vimercate (MI), Viale John Fitzgerald Kennedy, 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CABINA ENEL	15,25	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

<b>Riepilogo:</b>	<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
	A Laboratorio/commerciale Piano terra	Laboratori per arti e mestieri [C3]	146,03	€ 135.816,50	€ 135.816,50
	B Magazzino Piano interrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	138,70	€ 69.350,00	€ 69.350,00
	C Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
	D Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
	E Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00
	F Cabina Enel	Opifici [D1]	15,25	€ 0,00	€ 0,00

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.596,65
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 188.569,85
Valore diritto e quota	€ 188.569,85

#### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.569,85
---	--------------

#### Allegati

- 1) SCHEDE E VISURE CATASTALI
- 2) PLANIMETRIA
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

12-03-2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Mitakopulos