

Doc

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca di Credito Coop. di Calcio e di Covo S.c.a.r.l.
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000903/09+N. Reg. Inc. 455/10

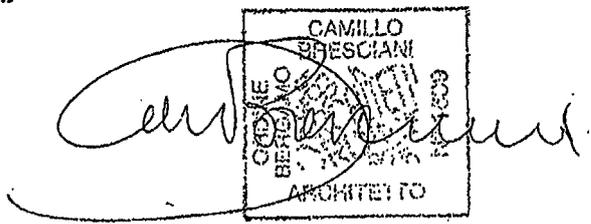
Giudice Dr. **Giovanna Golinelli**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Camillo Bresciani
iscritto all'Albo della provincia di Bergamo al N. 1639
iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 305
C.F. BRSCLL37S27A794K-P.Iva 02046400160

con studio in Bergamo (Bergamo) Via C. Battisti, 7
telefono: 035 210610
cellulare: 328 1674474
fax: 035 210610
email: camillo.bresciani@alice.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it




**Beni in Chiuduno (Bergamo) Via Passerera, n. 6
Lotto 001**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso immobiliare di tipo industriale sito in Chiuduno (Bergamo) Via Passerera, n. 6.

Composto da un capannone ad uso industriale elevantesi a tre piani fuori terra, formato, al piano terra, da un laboratorio avente altezza utile di m. 5,35, m. 2,80 e m. 2,40, un locale deposito avente altezza utile di m. 2,80, n. 2 spogliatoi con relativi spazi docce, servizi igienici e antibagni aventi tutti altezza utile di m. 2,40, un locale centrale termica, avente altezza utile di m. 2,40 e un ingresso-vano scala per accesso ai piani superiori.

Al piano primo l'immobile è composto da un soppalco, avente altezza utile di m. 2,30 e comunicante direttamente, tramite scala interna, con il laboratorio posto al piano terra, da n. 3 locali uffici aventi altezza utile di m. 2,70 e n. 2 servizi igienici con relativo antibagno aventi altezza utile di m. 2,70.

Al piano secondo l'immobile è composto da un locale laboratorio avente altezza utile di m. 4,00, n. 2 uffici e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, aventi tutti altezza utile di m. 2,70.

Il collegamento fra tutti i piani è assicurato tramite scala interna, a più rampe, posta in corrispondenza dell'ingresso pedonale al complesso immobiliare, nonché da montacarichi collegante i laboratori posti al piano terra ed al piano secondo.

L'unità immobiliare possiede una superficie lorda complessiva di mq 2.278,00, di cui mq 1.000,00 al piano terra, mq 303,00 al piano primo e mq. 975 al piano secondo.

Il complesso immobiliare possiede, area di pertinenza, adibita a cortile-piazzale di lavoro-carico/scarico materiali, parcheggio ed area a verde, avente superficie lorda complessiva, di mq 2148, di cui mq. 850 soggetta al Piano dei Servizi del Comune di Chiuduno. L'accesso all'area, che è interamente recintata, avviene tramite cancello carrabile e pedonale, posto al piano terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno, proprietà per 1/1, foglio 9 mappale 4329, categoria D/7, posto al piano T-1-2, rendita: Euro 12.948,00, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0390863 del 22/12/2010

Coerenze: da sud in senso orario: - piano terra: mapp. 5614, mapp. 3600/702-4356, mapp 3599, mapp. 39, mapp. 3598, strada pubblica denominata via Passerera.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale deposito sito in Chiuduno (Bergamo) Via Passerera, n. 6.

Composto da un locale deposito-autorimessa, posto al piano terra, avente superficie lorda complessiva di circa mq 60,00. L'unità immobiliare possiede area di pertinenza adibita a cortile-piazzale di lavoro-carico/scarico materiali, avente superficie lorda complessiva di mq 200,00. L'accesso all'area avviene tramite cancello carrabile e pedonale.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno, proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701), categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 498,00, - registrata all'UTE con la scheda n. BG00390871 del 22/12/2010.

Coerenze: da sud in senso orario: mapp. 5614, mapp. 4237, mapp 3599, mapp. 4329.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Zone miste residenziali-industriali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cappello S.r.l. con sede in Chiuduno, via Passerera n. 6, in qualità di proprietaria del bene.

_____, in persona del legale rappresentante _____, ha consegnato allo scrivente Perito Estimatore, copia di un "Contratto di Locazione ad Uso Commerciale" stipulato tra la Cappello S.r.l., in qualità di "Locatore", _____, qualità di "Conduttore", in data 08.06.2010, registrato a Bergamo il 10.06.2010 al n. 3527 Serie 3.

Il contratto di locazione sopra citato grava su tutti gli immobili oggetto della presente procedura (mapp. 4329, mapp. 3600 sub.702-4356).

La durata della locazione è di anni sei a decorrere dal 08.06.2010 ed alla prima scadenza la locazione è tacitamente prorogata per ulteriori sei anni atteso che il locatore ha rinunciato ad esercitare la disdetta di cui all'art. 29 della Legge n. 392 del 27.07.1978.

Il canone annuale di locazione è fissato in €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Si precisa che la data di stipula del suddetto contratto di locazione, nonché la data di registrazione dello stesso, sono successive al Pignoramento intervenuto in data 07.10.2009 e trascritto in data 23.10.2009 al n. 69671/43929.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.C. a R.L., CON SEDE IN MANTOVA, _____ a firma di dott.

Sergio Ambrosetti, notaio in Martinengo (BG) in data 22/12/1997 ai nn. 68304/15581, iscritto a Bergamo in data 13/01/1998 ai nn. 1261/228

importo ipoteca: £. 720.000.000 (ora €. 371.848,97)

importo capitale: £. 400.000.000 (ora €. 206.582,76)

L'ipoteca è stata iscritta su beni oggetto della presente procedura di cui ai mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712, nonché su altri beni non oggetto della presente procedura (mapp. 39/708, 3601/704 e 39/705).

Riferito limitatamente a: mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.C. a R.L., CON SEDE IN MANTOVA**, contro [redacted] a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Palazzolo sull'Oglio (BG) in data 28/04/1999 ai nn. 2336/820, iscritto a Bergamo in data 14/05/1999 ai nn. 18661/4695
importo ipoteca: £. 450.000.000 (ora €. 232.405,60)
importo capitale: £. 250.000.000 (ora €. 129.114,22)

L'ipoteca è stata iscritta su beni oggetto della presente procedura di cui ai mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712, nonché su altri beni non oggetto della presente procedura (mapp. 39/708, 3601/704 e 39/705).
Riferito limitatamente a: mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO S.P.A., CON SEDE IN MILANO**, contro [redacted], a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Palazzolo sull'Oglio (BG) in data 21/12/2001 ai nn. 8873/3400, iscritta a Bergamo in data 08/01/2002 ai nn. 760/188
importo ipoteca: €. 1.452.500,00
importo capitale: €. 830.000,00
Riferito limitatamente a: mapp. 4329.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A., CON SEDE IN MILANO**, contro [redacted], a firma di dott. Giancarlo Camardella, notaio in Brescia in data 28/07/2006 ai nn. 13409/2818 iscritto a Bergamo in data 08/08/2006 ai nn. 53338/13208
importo ipoteca: €. 1.225.000,00
importo capitale: €. 700.000,00
Riferito limitatamente a: mapp. 4329.

- Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 e D.lgs. 46/99 a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A., CON SEDE IN MILANO**, [redacted] a firma di Equitalia Esatri S.p.a.-agente della riscossioni in data 29/01/2009 ai nn. 1099/2009 iscritto a Bergamo in data 30/01/2009 ai nn. 5382/814.
importo ipoteca: €. 25.994,38
importo capitale: €. 12.997,19
Riferito limitatamente a: mapp. 4329.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO S.C., CON SEDE IN CALCIO**, [redacted] a firma di Tribunale di Bergamo in data 05/08/2008 ai nn. 3439/2008 iscritto a Bergamo in data 30/06/2009 ai nn. 39576/6561
importo ipoteca: €. 145.000,00
importo capitale: €. 104.326,41
Riferito limitatamente a: mapp. 4329, mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712.

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., CON SEDE IN BERGAMO,** a firma di dott. Adele Cesaro, notaio in Bergamo in data 30/07/2009 ai nn. 3774/3014 iscritto a Bergamo in data 31/07/2009 ai nn. 48396/8194
importo ipoteca: €. 335.000,00
importo capitale: €. 224.422,48
Riferito limitatamente a: mapp. 4329, mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712.

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **[REDACTED]** **CON SEDE IN [REDACTED]**, contro Cappello S.r.l., a firma di Tribunale di Bergamo - Sezione distr. Grumello del Monte in data 13/08/2009 ai nn. 640/2009 iscritto a Bergamo in data 15/12/2009 ai nn. 81815/13229
importo ipoteca: €. 35.350,00
importo capitale: €. 30.014,70
Riferito limitatamente a: mapp. 4329, mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e mapp. 39/712.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca di Credito Cooperativo di Calcio e di Covo S.c., con sede in Calcio (BG), a firma di **[REDACTED]** (BG) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 07/10/2009 ai nn. 2077/2009 trascritto a Bergamo in data 23/10/2009 ai nn. 69671/43929
Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito di Euro 112.721,85, oltre interessi, alla tasa di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica, nonché tutte le successive occorrende.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio è stato accertato che i fascicoli catastali di cui ai beni oggetto della presente procedura non risultano più reperibili. Pertanto è necessario provvedere alla predisposizione di nuove schede catastali al fine di sopperire alla accertata mancanza delle planimetrie catastali. L'aggiornamento, atteso che influiva sulla corretta identificazione dell'immobile e come autorizzato dall'Ilmo Sig. Giudice dell'Esecuzione, è stato effettuato direttamente dallo scrivente Perito Estimatore.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 20.000,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 *Attuali proprietari:*

- Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno (BG), proprietario dal 21/12/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Palazzolo sull'Oglio (BS), in data 21/12/2001 ai nn. 8872/3399 trascritto a Bergamo in data 08/01/2001 ai nn. 759/572. Riferito limitatamente a: mapp. 4329.

- Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno (BG), proprietario dal 31/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Jean Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 31/07/2007 ai nn. 163777/48777 trascritto a Bergamo in data 07/08/2007 ai nn. 53319/30751.

Riferito limitatamente a: mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701).

- Alba Leasing S.p.a., con sede in Milano, proprietario dal 24/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Filippo Zabban, notaio in Milano, in data 24/12/2009 ai nn. 60159/9238 trascritto a Bergamo in data 21/06/2010 ai nn. 34126/19106
Riferito limitatamente a: mapp. 39/712.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 02/08/1994 in forza di atto di donazione a firma di dott. Enrico Rosso, notaio in Sarnico (BG), in data 17/11/1976 ai nn. 25221/8560, registrato a Bergamo in data 01/12/1976 ai nn. 5456 mod. 71/M1, trascritto a Bergamo in data 16/12/1976 ai nn. 23982/19821

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (ex 4243, ex 92/b, ex 92, ex 92/a)

- [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 09/01/1996 in forza di verbale di assemblea a firma di dott. Fausto Begnis, notaio in Bergamo in data 23/05/1979 ai nn. 57770, registrato a Clusone in data 12/06/1979, ai nn. 504 Volume 5, trascritto a Bergamo in data 25/11/1986 ai nn. 30224/20287.

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (ex 39/9, ex 4233, ex 39/b, ex 39), mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701, ex 39) e 39/712 (ex 39).

- [redacted] proprietario dal 02/08/1994 al 15/02/1996 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Mari Donati, notaio in Clusone (BG), in data 02/08/1994 ai nn. 82915/30878, trascritto a Bergamo in data 06/08/1994 ai nn. 24956/18342

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (ex 4243, ex 92/b, ex 92, ex 92/a)

- [redacted] proprietario dal 09/01/1996 al 23/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Martinengo (BG), in data 09/01/1996 ai nn. 62888/13466 trascritto a Bergamo in data 23/01/1996 ai nn. 2833/2186

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (ex 39/9, ex 4233, ex 39/b, ex 39).

- [redacted] proprietario dal 15/02/1996 al 23/07/1996 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG), in data 15/02/1996 ai nn. 86838/33134, trascritto a Bergamo in data 06/03/1996 ai nn. 7392/5528

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (ex 4243, ex 92/b)

- [redacted] proprietario dal 23/07/1996 al 21/12/2001 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Martinengo (BG), in data 23/07/1996 ai nn. 64447/14022, trascritto a Bergamo in data 06/08/1996 ai nn. 25335/19018

Riferito limitatamente a: mapp. 4329 (derivato dalla fusione dei mappali 4233 e 4243).

- Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno (BG), proprietario dal 22/12/1997 al 28/03/2001 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Martinengo (BG), in data 22/12/1997 ai nn. 68303/15580 trascritto a Bergamo in data 13/01/1998 ai nn. 1260/1020

Riferito limitatamente a: mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701, ex 39) e 39/712 (ex 39).

[redacted] proprietario dal 28/03/2001 al 31/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sergio Ambrosetti, notaio in Palazzolo sull'Oglio (BS), in data 28/03/2001 ai nn. 7439/2721 trascritto a Bergamo in data 07/04/2001 ai nn. 13446/10016
Riferito limitatamente a: mapp. 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701) e 39/712.

- Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno (BG), proprietario dal 31/07/2007 al 02/08/2007 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Jean Pierre Farhat, notaio in Bergamo, in data 31/07/2007 ai nn. 163777/48777, trascritto a Bergamo in data 07/08/2007 ai nn. 53319/30751
Riferito limitatamente a: mapp. 39/712.

- [redacted] proprietaria dal 02/08/2007 al 24/12/2009 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Pier Luigi Fausti, notaio in Bergamo, in data 02/08/2007 ai nn. 47103/9319, trascritto a Bergamo in data 09/08/2007 ai nn. 54078/31274
Riferito limitatamente a: mapp. 39/712.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 - Concessione Edilizia per lavori di costruzione di nuovo capannone industriale intestata a [redacted]
Concessione Edilizia rilasciata in data 07/12/1995- n. prot. n. 2766 Reg. Costr., n. 4105 Prot. Gen.
L'agibilità è stata rilasciata in data 08/06/1996 - n. prot. 2766

P.E. n. 2 - Denuncia di Inizio Attività per lavori di costruzione di nuova recinzione con formazione accesso carrabile, intestata a [redacted]
Denuncia Inizio Attività presentata in data 20/01/1996- n. prot. 380

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività per lavori di opere di manutenzione straordinaria - variante rete fognaria, sistemazione piazzali interni, parcheggio e area verde intestata a [redacted]
Denuncia Inizio Attività presentata in data 16/02/1996- n. prot. 921

P.E. n. 4 - Concessione Edilizia per lavori di variante alla costruzione di nuovo capannone industriale; intestata a [redacted]
Concessione Edilizia rilasciata in data 01/06/1996- n. prot. n. 2766/V Reg. Costr., n. 2329 Prot. Gen.

P.E. n. 5 - Concessione Edilizia per lavori di modifiche interne e formazione nuove aperture intestata a [redacted] Cappello S.r.l.
Concessione Edilizia rilasciata in data 14/12/1996- n. prot. n. 2883 Reg. Costr., n. 5132 Prot. Gen.

P.E. n. 6 - Concessione Edilizia per lavori di Variante per modifiche interne e formazione nuove aperture, intestata a Soc. Cappello S.r.l.
Concessione Edilizia rilasciata in data 24/05/1997- n. prot. 2883/V Reg. Costr., n. 2089 Prot. Gen.
L'agibilità è stata rilasciata in data 31/10/1997 - n. prot. 2766-2883

P.E. n. 7 - Denuncia di Inizio Attività per lavori di formazione nuovo piazzale esterno ad uso passaggio pedonale e carriale, parcheggi ed area a verde, intestata a Soc. Cappello S.r.l.
Denuncia Inizio Attività presentata in data 28/10/1997- n. prot. n. 5527 Prot.

Descrizione capannone industriale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Chiuduno (Bergamo) Via Passerera, n. 6.

Composto da un capannone ad uso industriale elevantesi a tre piani fuori terra, formato, al piano terra, da un laboratorio avente altezza utile di m. 5,35, m. 2,80 e m. 2,40, un locale deposito avente altezza utile di m. 2,80, n. 2 spogliatoi con relativi spazi docce, servizi igienici e antibagni aventi tutti altezza utile di m. 2,40, un locale centrale termica, avente altezza utile di m. 2,40 e un ingresso-vano scala per accesso ai piani superiori.

Al piano primo l'immobile è composto da un soppalco, avente altezza utile di m. 2,30 e comunicante direttamente, tramite scala interna, con il laboratorio posto al piano terra, da n. 3 locali uffici aventi altezza utile di m. 2,70 e n. 2 servizi igienici con relativo antibagno aventi altezza utile di m. 2,70.

Al piano secondo l'immobile è composto da un locale laboratorio avente altezza utile di m. 4,00, n. 2 uffici e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, aventi tutti altezza utile di m. 2,70. Il collegamento tra tutti i piani è assicurato tramite scala interna, a più rampe, posta in corrispondenza dell'ingresso pedonale al complesso immobiliare, nonché da montacarichi collegante i laboratori posti al piano terra ed al piano secondo.

L'unità immobiliare possiede una superficie lorda complessiva di mq 2.278,00, di cui mq 1.000,00 al piano terra, mq 303,00 al piano primo e mq. 975 al piano secondo. Il complesso immobiliare possiede, area di pertinenza, adibita a cortile-piazzale di lavoro-carico/scarico materiali, parcheggio ed area a verde, avente superficie lorda complessiva, di mq 2148, di cui mq. 850 soggetta al Piano dei Servizi del Comune di Chiuduno. L'accesso all'area, che è interamente recintata, avviene tramite cancello carriale e pedonale. posto al piano terra, primo e secondo.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno, proprietà per 1/1, foglio 9 mappale 4329, categoria D/7, posto al piano T-1-2, rendita: Euro 12.948,00, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0390863 del 22/12/2010

Coerenze: da sud in senso orario: - piano terra: mapp. 5614, mapp. 3600/702-4356, mapp 3599, mapp. 39, mapp. 3598, strada pubblica denominata via Passerera.

- L'edificio è stato costruito nel 1996.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 5,35, m.2,80 e m. 2,40 al piano terra, m 2,70 e m. 3,30 al piani primo, nonché m. 4,00 al piano secondo..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n.30 del 15/09/2009 (Var. n. 4/bis) l'immobile è identificato nella zona D1 - Ambiti produttivi, artigianali, industriali, commerciali di completamento.

Norme tecniche ed indici: nelle zone industriali di completamento sono ammesse tutte le tipologie di intervento stabilite all'articolo 31 della Legge 457/1978, l'ampliamento e la nuova costruzione, nel rispetto dei parametri:

- Q: 60%;
- Hf: m. 10,00;
- Sp: 30%;
- Spn: 65%.

Nel Piano di Governo del Territorio adottato: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 40 del 05/11/2010 l'immobile è identificato parte in zona - Ambito produttivo di completamento e parte in zona - Area normata dal piano servizi;

Norme tecniche ed indici: nelle zone per insediamenti produttivi di completamento sono prescritti i seguenti aspetti:

- Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario.

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio fino al limite del 10% della SLP del singolo edificio e/o degli edifici di un comparto ben definito o isolato o dalla convenzione registrata tra più edifici.

Il commercio all'ingrosso è ammesso ma essendo considerato attività terziaria devono essere adeguati gli oneri di urbanizzazione e la dotazione di parcheggi.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 21 delle N.T.A.

La logistica è ammessa a condizione di verificare il carico di traffico, la percentuale di SLP nel polo produttivo, il cambio di destinazione da secondario a terziario.

Sono ammessi servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali mense, seft service, ecc.

Le destinazioni escluse sono:

- la residenza salvo quella esistente;
- il settore terziario non di pertinenza delle attività industriali-artigianali, ad esclusione della logistica e del commercio all'ingrosso come sopra e delle attività ricettive;
- ogni attività lavorativa che possa rientrare/rientrano nel campo di applicazione degli art.6, 7 e 8 del D.Lgs. 17.08.1999 n. 334;
- il settore primario.

Usi interni a saturazione:

- 20% max della SLP per uffici integrati;
- 50% max SLP per magazzini;
- 20% max SLP per esposizioni/commercializzazione integrate all'attività;
- 50% min SLP per attività di produzione.

- Indici e Parametri

Gli interventi assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rc: 60% della Sf;
- H: max 10 m.;
- Slp: 120% Sf;
- Spm: min. 15%;
- Dc: 5 m. min.;
- Df: tra pareti non finestrate è la semisomma delle facciate con un minimo di 5 m.; tra pareti finestrate 10 m.;
- Ds: 5 m.

- Parcheggi

Ogni attività produttiva deve prevedere nell'area di pertinenza parcheggi alberati per autovetture nella misura minima del 20% della Sf.

Considerati i parametri edificatori prevista dai Piani urbanistici sopradescritti, nonchè l'immobile di cui al punto B. -Locale deposito- della presente relazione, sull'area esiste una residua possibilità edificatoria pari a circa mq. 380 di superficie coperta e di circa mq. 550 di Slp.

La porzione di area normata dal piano dei servizi è da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale.

Tali aree sono suscettibili di esproprio per pubblica utilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra laboratorio (altezza m. 5,35)	Sup. reale lorda	680,00	1,00	680,00
piano terra laboratorio (altezza m. 2,80)	Sup. reale lorda	165,00	0,60	99,00
piano terra laboratorio (altezza m. 2,40)	Sup. reale lorda	70,00	0,60	42,00
piano terra spogliatoi e servizi igienici	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
piano terra centrale termica	Sup. reale lorda	20,00	0,60	12,00
piano terra ingresso/ vano scala	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
piano primo: soppalco (altezza m. 2,30)	Sup. reale lorda	170,00	0,40	68,00
piano primo: uffici	Sup. reale lorda	113,00	1,00	113,00
piano primo: servizi igienici	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
piano secondo: laboratorio (altezza m. 4,00)	Sup. reale lorda	910,00	0,80	728,00
piano secondo: uffici	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00
piano secondo: servizi igienici	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
area esterna di pertinenza in zona urbanistica produttiva	Sup. reale lorda	1.298,00	0,10	129,80
area esterna di pertinenza in zona urbanistica soggetta a Piano dei Servizi	Sup. reale lorda	850,00	0,05	42,50
	Sup. reale lorda	4.426,00		2.064,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce e/o plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Solai: tipologia: solai in c.a. prefabbricati, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infilssi esterni: tipologia: ante a battente e fisse, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: lastre in c.a. prefabbricato, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: finitura in graniglia, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: ferro/alluminio e vetro, condizioni: buone.

Scale: posizione: interna, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: in resina nei laboratori, in ceramica negli uffici e nei servizi igienici, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: sufficienti.

Infilssi Interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio e/o alluminio e vetro, condizioni: buone.

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Elettrico: tipologia: parte sottotraccia e parte a vista con blindosbarre, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato per il capannone, autonomo per uffici e servizi igienici, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termoconvettori al piano terra, piastre radianti al piano secondo, ventilconvettori negli uffici e termosifoni in alluminio negli nei servizi igienici, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo per il laboratorio al piano secondo e per gli uffici, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: anello interno ed esterno, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Aria compressa:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Montacarichi:</i>	tipologia: oleopneumatico, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Descrizione Locale Deposito di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale Deposito sito in Chiuduno (Bergamo) Via Passerera, n. 6.

Composto da un locale deposito-autorimessa, posto al piano terra, avente superficie lorda complessiva di circa mq 60,00. L'unità immobiliare possiede area di pertinenza adibita a cortile-piazzale di lavoro-carico/scarico materiali, avente superficie lorda complessiva di mq 200,00. L'accesso all'area avviene tramite cancello carrabile e pedonale.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a Cappello S.r.l., con sede in Chiuduno, proprietà per 1/1, foglio 9, mappale 3600 sub 702 - 4356 (ex 39 sub 703 - 3600 sub 701), categoria D/7, posto al piano T, rendita: Euro 498,00, - registrata all'UTE con la scheda n. B600390871 del 22/12/2010.
Coerenze: da sud in senso orario: mapp. 5614, mapp. 4237, mapp 3599, mapp. 4329.

L'edificio è stato costruito nel 1997.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,35.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera Consiglio Comunale n.30 del 15/09/2009 (Var. n. 4/bis) l'immobile è identificato nella zona D1 - Ambiti produttivi, artigianali, industriali, commerciali di completamento.

Norme tecniche ed indici: nelle zone industriali di completamento sono ammesse tutte le tipologie di intervento stabilite all'articolo 31 della Legge 457/1978, l'ampliamento e la nuova costruzione, nel rispetto dei parametri:

- Q: 60%;
- Hf: m. 10,00;
- Sp: 30%;
- Spn: 65%.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli
Perito: Arch. Camillo Bresciani

Nel Piano di Governo del Territorio adottato: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 40 del 05/11/2010 l'immobile è identificato parte in zona - Ambito produttivo di completamento e parte in zona - Area normata dal piano servizi;

Norme tecniche ed indici: Nelle zone per insediamenti produttivi di completamento sono prescritti i seguenti aspetti:

- Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario. Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio fino al limite del 10% della SLP del singolo edificio e/o degli edifici di un comparto ben definito o isolato o dalla convenzione registrata tra più edifici.

Il commercio all'ingrosso è ammesso ma essendo considerato attività terziaria devono essere adeguati gli oneri di urbanizzazione e la dotazione di parcheggi.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 21. La logistica è ammessa a condizione di verificare il carico di traffico, la percentuale di SLP nel polo produttivo, il cambio di destinazione da secondario a terziario.

Sono ammessi servizi pubblici e/o di interesse pubblico quali mense, self service, ecc.

Le destinazioni escluse sono:

- la residenza salvo quella esistente;
- il settore terziario non di pertinenza delle attività industriali-artigianali, ad esclusione della logistica e del commercio all'ingrosso come sopra e delle attività ricettive;
- ogni attività lavorativa che possa rientrare/rientrano nel campo di applicazione degli art.6, 7 e 8 del D.Lgs. 17.08.1999 n. 334;
- il settore primario.

Usi interni a saturazione:

- 20% max della SLP per uffici integrati;
- 50% max SLP per magazzini;
- 20% max SLP per esposizioni/commercializzazione integrate all'attività;
- 50% min SLP per attività di produzione.

- Indici e Parametri

Gli interventi assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rc: 60% della Sf;
- H: max 10 m.;
- Slp: 120% Sf;
- Spm: min. 15%;
- Dc: 5 m. min.;
- Df: tra pareti non finestrate è la semisomma delle facciate con un minimo di 5 m.; tra pareti finestrate 10 m.;
- Ds: 5 m.

- Parcheggi

Ogni attività produttiva deve prevedere nell'area di pertinenza parcheggi alberati per autovetture nella misura minima del 20% della Sf.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- piano terra: deposito (altezza m. 3,33)	Sup. reale lorda	60,00	0,60	36,00
- Area esterna di pertinenza	Sup. reale lorda	200,00	0,10	20,00
	Sup. reale lorda	260,00		56,00

Giudice Dr. Giovanna Golinelli
Perito: Arch. Camillo Bresciani

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto e/o terra battuta, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Manto di copertura: materiale: fibrocemento, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: ante a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore dei fabbricati che quello dell'area su cui gli stessi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica di tipo industriale produttiva, e la relativa accessibilità, le capacità edificatorie dell'area, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato discreto.

Si precisa che la valutazione tiene conto della minusvalenza dovuta alla possibilità di esproprio di parte dell'area di pertinenza adibita a cortile-piazzale di lavoro, parcheggio ed area a verde, destinata, dal Piano di Governo del Territorio e dal Piano dei Servizi del Comune di Chiuduno, ad area di interesse pubblico o generale, e non ancora oggetto di procedura di esproprio.

Per quanto riguarda il Contratto di Locazione del bene, stipulato in data 08.06.2010 e citato al capitolo 3. della presente relazione, si precisa che lo stesso non può essere assunto quale elemento influente sul valore dell'immobile in quanto successivo al pignoramento.

Inoltre per quanto concerne il mapp. 39 sub. 712 (quota di 1/8), si precisa che detto mappale non risulta di proprietà della Cappello S.r.l. dal 02/08/2007 e pertanto non viene inserito nel lotto di vendita nonché nella valutazione dei beni.

Giudice Dr. Giovanna Golinelli
Perito: Arch. Camillo Bresciani

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Chiuduno (BG), Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio..

8.3. Valutazione corpi

A. capannone industriale

Stima sintetica comparativa parametrica:

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
- piano terra: laboratorio (altezza m. 5,35)	680,00	€ 800,00	€ 544.000,00
- piano terra: laboratorio (altezza m. 2,80)	99,00	€ 800,00	€ 79.200,00
- piano terra: laboratorio (altezza m. 2,40)	42,00	€ 800,00	€ 33.600,00
- piano terra: spogliatoi e servizi igienici	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
- piano terra: centrale termica	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
- piano terra: ingresso / vano scala	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
- piano primo: soppalco (altezza m. 2,30)	68,00	€ 800,00	€ 54.400,00
- piano primo: uffici	113,00	€ 800,00	€ 90.400,00
- piano primo: servizi igienici	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
- piano secondo: laboratorio (altezza m. 4,00)	728,00	€ 800,00	€ 582.400,00
- piano secondo: uffici	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
- piano secondo: servizi igienici	25,00	€ 800,00	€ 20.000,00
- area esterna di pertinenza in zona urbanistica produttiva	129,80	€ 800,00	€ 103.840,00
- area esterna di pertinenza in zona urbanistica soggetta a Piano dei Servizi	42,50	€ 800,00	€ 34.000,00
	2.064,30		€ 1.651.440,00

- Valore corpo: € 1.651.440,00
 - Valore complessivo intero: € 1.651.440,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 1.651.440,00

B. Locale Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica:

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
- piano terra: deposito (altezza m. 3,35)	36,00	€ 800,00	€ 28.800,00
- Area esterna di pertinenza	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00
	56,00		€ 44.800,00

- Valore corpo: € 44.800,00
 - Valore complessivo intero: € 44.800,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 44.800,00

Giudice Dr. Giovanna Golinelli
 Perito: Arch. Camillo Bresciani

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone industriale	2278+1298+850	€ 1.651.440,00	€ 1.651.440,00
B	locale deposito	60+200	€ 44.800,00	€ 44.800,00
			€ 1.696.240,00	€ 1.696.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

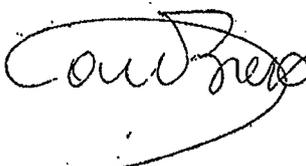
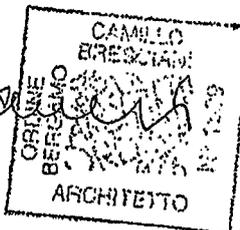
- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 254.436,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.441.804,00
(Euro unmilionequattrocentoquarantunoottocentoquattro/00)

Bergamo, 23 dicembre 2010

il perito
Arch. Camillo Bresciani

Il sottoscritto dichiara che copia dell'elaborato peritale e relativi allegati è stata trasmessa alle parti come segue:

- [redacted] consegna del servizio postale con raccomandata r.r. allo studio [redacted]
- [redacted] consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. presso lo studio dell'avv. [redacted]
- [redacted] consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. e/o consegna diretta brevi manu allo studio dell'avv. [redacted]
- [redacted] consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. e/o consegna diretta brevi manu allo studio dell'avv. [redacted]

Giudice Dr. Giovanna Golinelli
Perito: Arch. Camillo Bresciani

_____ : consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. e/o consegna diretta brevi manu allo studio _____

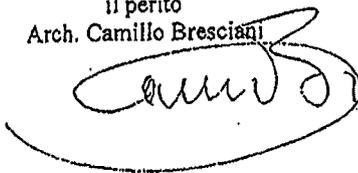
_____ consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. e/o consegna diretta brevi manu allo studio _____

_____ consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r. e/o consegna diretta brevi manu allo studio _____
- al debitore: consegna a mezzo del servizio postale con raccomandata r.r.

Bergamo, 23 dicembre 2010

Relazione lotto 001 creata in data 23/12/2010
Codice documento: E018-09-000903-001

il perito
Arch. Camillo Bresciani



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE FORZATA

Banca di Credito Coop. Di Calcio e di Covo S.c.a.r.l.

contro

Cappello S.r.l.

N. Gen. Rep. 000903/09+N. Reg. Inc. 455/10

Giudice Delegato: dott. Giovanna Golinelli

Curatore: dott. Alberto Volpi

PERIZIA ESTIMATIVA

Premesso

- visto il precedente elaborato peritale eseguito dal Tecnico incaricato Arch. Camillo Bresciani si conferma l'intera perizia con l'esclusione della valutazione complessiva dei lotti in quanto i valori unitari utilizzati alla fine del 2010 si sono svalutati del 37% circa.

Nominato giudice delegato il dott. Giovanni Panzeri e curatore il dott. Alberto Volpi.

- che vista l'istanza predisposta dal curatore dott. Alberto Volpi del 26-04-2016, preso atto delle considerazioni ivi esposte, visto l'art. 41 comma 3 L.F. è stata autorizzata la nomina del geom. Scanacpra Dimitri alla perizia estimativa del fallimento in oggetto in data 29-04-2016.

Il sottoscritto **Geom. Scanacpra Dimitri**, con studio a Bergamo in via Basilio Terzi, 15 ivi domiciliato c.f.: **SCNDTR76L22A794H** iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Bergamo al n° 3697 in

seguito all'incarico assegnatogli su richiesta del dott. Alberto Volpi, dopo il sopralluogo effettuato il 19-04-2016, procede alla stima dei seguenti immobili oggetto di fallimento:

Lotto 1) Comune di Chiuduno

- a) **Comune di Chiuduno** (Bg) Via Passerera, 6 censito al n.c.e.u. foglio 9 particella 4329 sub. -;
- b) **Comune di Chiuduno** (Bg) Via Passerera, 6 censito al n.c.e.u. foglio 9 particella 3600 sub. 702 graffata alla particella 4356;

BREVE DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1)

- a) **Comune di Chiuduno** (Bg) Via Passerera, 6 censito al n.c.e.u. foglio 9 particella 4329 sub. - categoria catastale D/7 r.c. €. 14.173,60.

Composto da un capannone ad uso industriale posto su tre piai fuori terra, formato, al piano terra, da un laboratorio avente altezza utile di m. 5,35, m. 2,80 e m. 2,40, un locale deposito avente altezza utile di m. 2,80, n. 2 spogliatoi con relative docce, servizi igienici e antibagni aventi altezza utile di m. 2,40, un locale centrale termica, avente altezza utile m. 2,40 e un ingresso/vano scala per accesso ai piani superiori. Al piano primo l'immobile è composto da un sopplaco, avente altezza utile di m. 2,30 e comunicante direttamente,

tramite scala interna, con il laboratorio posto al piano terra; da n. 3 locali uffici aventi altezza utile di m. 2,70 e n. 2 servizi igienici con relativo antibagno aventi altezza utile di m. 2,70.

Al piano secondo l'immobile è composto da un locale laboratorio avente altezza utile di m. 4,00, n. 3 uffici e n. 3 servizi igienici con relativo antibagno, aventi tutti altezza utile di m. 2,70.

Il collegamento tra tutti i piani è garantito tramite la scala interna, a più rampe, posta in corrispondenza dell'ingresso pedonale del complesso immobiliare, nonché da un montacarichi collegante i laboratori posti al piano terra ed al piano secondo.

L'unità immobiliare possiede una superficie lorda complessiva di mq. 2.278,00, di cui mq. 1.000,00 al piano terra, mq. 303,00 al piano primo e mq. 975 al piano secondo.

Il complesso immobiliare possiede, area di pertinenza, adibita a corte/piazzale di lavoro carico/scarico materiali, parcheggio ed area a verde, avente superficie lorda complessiva di mq. 2148,00, di cui mq. 850 soggetta al Piano dei Servizi del Comune di Chiuduno.

L'accesso all'area, che è interamente recintata, avviene tramite un cancello carrabile e pedonale.

Si precisa che si è riscontrata una piccola difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto, in quanto a

causa dei numerosi tentativi di furto la porta di accesso posta a sud ovest del laboratorio al piano terra è stata murata.

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. reale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. conv.</u>
P.T. laboratorio (h=5,35)	680,00	1,00	680,00
P.T. laboratorio (h=2,80)	165,00	0,60	99,00
P.T. laboratorio (h=2,40)	70,00	0,60	42,00
P.T. spogl. e servizi	40,00	1,00	40,00
P.T. centrale termica	20,00	0,60	12,00
P.T. ingr.-vano scala	25,00	1,00	25,00
P.1° soppalco (h=2,30)	170,00	0,40	68,00
P.1° uffici	113,00	1,00	113,00
P.1° servizi igienici	20,00	1,00	20,00
P.2° laboratorio (h=4,00)	910,00	0,80	728,00
P.2° uffici	40,00	1,00	40,00
P.2° servizi igienici	25,00	1,00	25,00
P.T. area di pertinenza in zona urban. produttiva	1298,00	0,10	129,80
P.T. area di pertinenza in zona urban. Sogg. P.D.S.	850,00	0,05	42,50
	4.426,00		2.064,30

b) Comune di Chiuduno (Bg) Via Passerera, 6 censito al n.c.e.u. foglio 9 particella 3600 sub. 702 graffata alla particella 4356 categoria catastale D/7 r.c. €. 498,00.

Composto da un locale deposito/autorimessa, posto al piano terra, avente superficie lorda complessiva di circa mq. 60,00 con altezza utile di m. 3,35.

L'unità immobiliare possiede area di pertinenza adibita a cortile/piazzale di lavoro carico/scarico materiali, avente superficie lorda complessiva di mq. 200,00. L'accesso all'area avviene tramite cancello carrabile e pedonale.

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. reale</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. conv.</u>
P.T. deposito	60,00	0,60	36,00
P.T. area di pert.	200,00	0,10	20,00
	260,00		56,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore dei fabbricati che quello dell'area su cui gli stessi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni ec....).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica di tipo industriale produttiva, e la relativa accessibilità, le capacità edificatorie dell'area, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato discreto.

Si precisa che la valutazione tiene conto della minusvalenza dovuta alla possibilità di esproprio di parte dell'area di pertinenza adibita a cortile/piazzale di lavoro, parcheggio ed area a verde, destinata, dal Piano di Governo del Territorio e dal Piano dei Servizi del Comune di Chiuduno, ad area di interesse pubblico o generale.

Inoltre per quanto concerne il mappale 39 sub. 712 (area urbana di mq. 170) si precisa che la ditta Cappello S.r.l. risulta ancora proprietaria di 1/8, in quanto nell'atto rep. 16377 del 31/07/2007

rogante Notaio Farhat acquistava la proprietà di 1/4 e poi, successivamente, con atto di rep. N. 47103 del 02/08/2007 rogante Notaio Fausti vendeva la sola quota di 1/8 di conseguenza è ancora proprietario della quota sopra descritta, comunque il valore dell'area in oggetto non risulta rilevante al fine della valutazione complessiva del lotto.

Si sono presi come fonti di informazione i valori inseriti nelle quotazioni dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico del Comune di Chiuduno (Bg), Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Immobile A)

Mq. 2064,30 x €/mq. 400,00 = **€. 825.720,00**

Immobile B)

Mq. 56,00 x €/mq. 400,00 = **€. 22.400,00**

€. 848.120,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi;

€. 127.218,00

- riduzione per il rifacimento della copertura attualmente in eternit con problemi di infiltrazione dei due corpi di fabbrica.

€. 52.000,00

Prezzo stimato degli'immobili in oggetto

€. 668.902,00 arrotondato a

€.668.900,00 (Euro seicentosessantottomilaenovecentodue,00)

Bergamo, li 3 maggio 2016

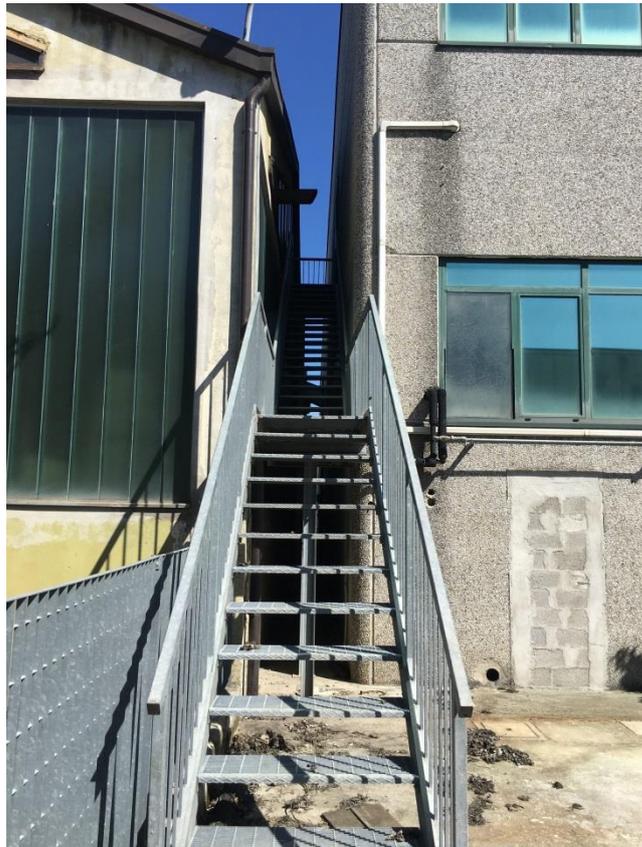
Il tecnico: Scanacapra Geom. Dimitri



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

a) **Comune di Chiuduno (Bg)** Via Passerera, 6 censito al
n.c.e.u. foglio 9 particella 4329 sub. -;













b) **Comune di Chiuduno (Bg)** Via Passerera, 6 censito al n.c.e.u. foglio 9 particella 3600 sub. 702 graffata alla particella 4356;





Bergamo, li 3 maggio 2016

Il tecnico: Scanacpra Geom. Dimitri

