



ELABORATO PERITALE

LOTTO 01

FABBRICATO INDUSTRIALE e tettoia

AGGIORNAMENTO 17/03/2019

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N. 103/2011

SOCIETÀ TELKO S.R.L.

Giudice Delegato **DOTT.SSA ELENA GELATO**

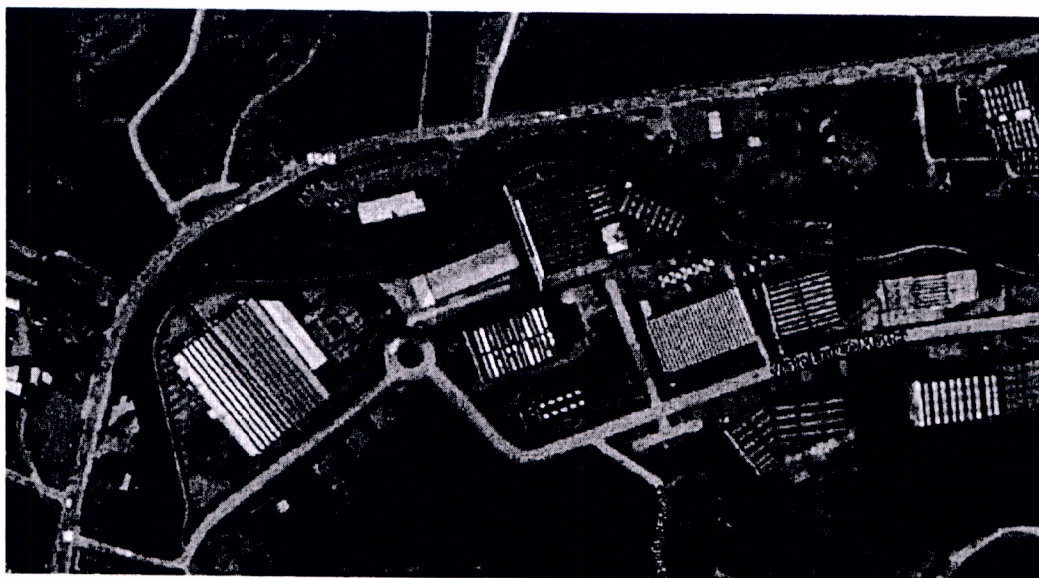
Curatore Fallimentare **DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI**

Perito Stimatore **ARCH. ALESSANDRA MORRI**

LOTTO N. 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE e tettoia
posto nel Comune di ENTRATICO BG, VIALE E. MATTEI n.ri 3-5

PREMESSA

Premesso che, nell'udienza tenutasi in data 11 febbraio 2014, l'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Elena GELATO, a seguito dell'istanza del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Luciana Maria FOGAROLI, conferiva la gradita nomina di Perito Stimatore, alla sottoscritta, ARCH. ALESSANDRA MORRI, al fine di espletare l'incarico di stima per gli immobili del Fallimento della società Telko S.r.l. - Tribunale di BERGAMO n. 103/2011. Successivamente si è verificata la necessità da parte del Curatore di intraprendere contatti con la Società di Leasing confinante ed il Notaio preposto alla Vendita al fine di appurare l'effettiva vendibilità del lotto n.1 e per tale ragione il perito sottoscritto ARCH. ALESSANDRA MORRI con studio professionale in BERGAMO, VIA ANGELO MAJ 18/A, - T+39035240110/+39035232202 F+39035241563 M+393346319807 E-MAIL OFFICE@ALEXANDRAMORRI.ARCHI - PEC ALESSANDRA.MORRI@ARCHIWORLDPEC.IT, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti e PPC al n. 2016 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 270 ha rivisto la presente perizia.



PROPRIETÀ FALLIMENTO SOCIETÀ TELKO S.R.L. Comune di ENTRATICO BG

La presente perizia integra il primo elaborato redatto dalla sottoscritta nel mese di luglio 2014 nei dati catastali

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

www.ordinearchitetti.it - www.ordinearchitetti.it

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTES ET ENGINEERS

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tavoleau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 VIA A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

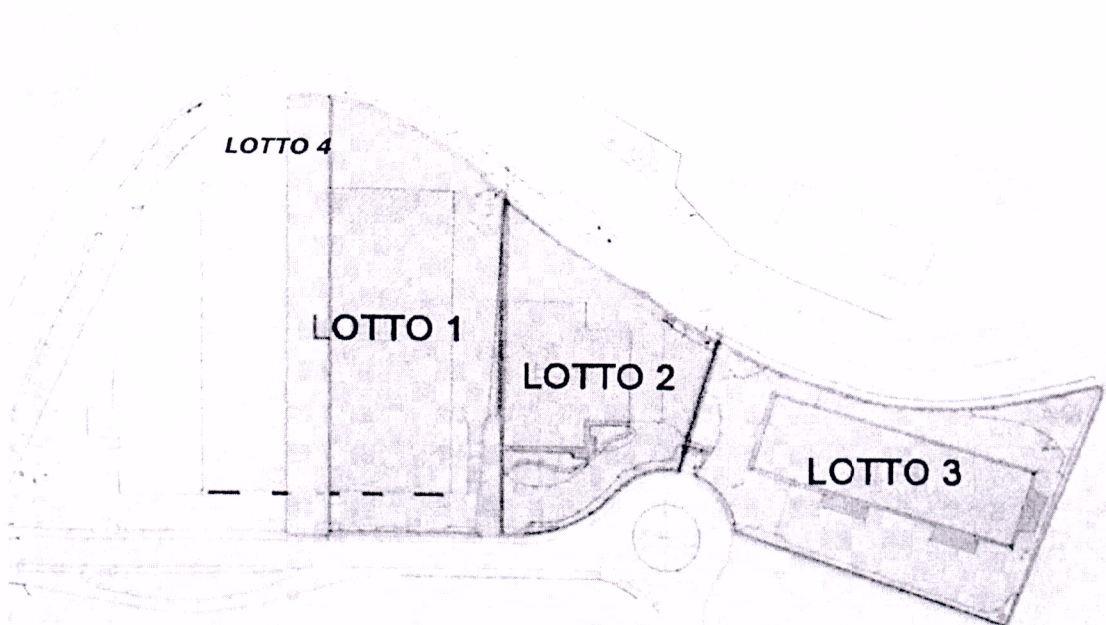
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39035240110/+39035232202
 F +39035241563

conseguentemente alla sistemazione delle incongruenze rilevate; integra anche tutti i precedenti.

Si precisa che trattasi di perizia estimativa riguardante il **fabbricato industriale e tettoia ubicato nel Comune di Entratico (BG) in via Enrico Mattei n. 3** posto all'interno nella zona industriale.

Per una migliore identificazione, valutazione e successiva vendibilità di tutti i beni di proprietà del Fallimento, il Perito, Arch. Alessandra Morri, ha proceduto alla suddivisione dei beni della Società fallita TELKO s.r.l. in n. 3 + 1 lotti.

IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA



lotto n.1: FABBRICATO INDUSTRIALE CON UFFICI E TETTOIA

lotto n.2: AREA INDUSTRIALE ed ARTIGIANALE di completamento

lotto n.3: FABBRICATO PRODUTTIVO, UFFICI ED APPARTAMENTO

lotto n.4: PORZIONE IMMOBILE DA CEDERE

AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe.h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordine
des Architectes PARIS

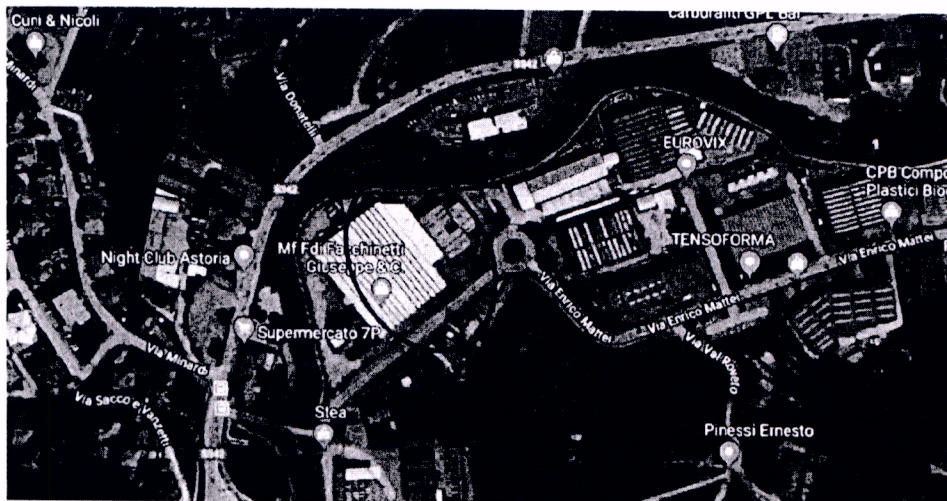
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.it archi
www.alexandramorri.it archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

La suddivisione degli immobili in essere in 3 + 1 lotti permette di rendere meglio riconoscibile e vendibile la proprietà. Detta ripartizione consente di incrementare il valore degli immobili attraverso il riconoscimento delle peculiarità specifiche di ogni singolo lotto. Gli immobili vengono così identificati e conseguentemente valutati nello stato di fatto in cui si trovano in funzione del potenziale uso effettivo degli stessi sia all'attualità sia nel tempo.

Gli immobili sono comodamente divisibili.

Si individua con campitura gialla, nell'immagine sopraindicata, il lotto 4, al solo fine di segnalare l'avvenuta correzione di un errore catastale, accertato dalla scrivente. Si tratta di un errore compiuto sin dall'origine della costruzione (il tutto come meglio esplicato nella relazione di cui al lotto 4). Per tale ragione è stata effettuata la correzione al disallineamento nella banca dati catastale relativa all'immobile identificato con il lotto 1. Si è accertato che l'unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati di Entratico al foglio 3 mappale 3233 subalterno 703, potrà essere ceduta eventualmente a titolo gratuito dalla società TELKO s.r.l. alla proprietà dell'unità identificata con il subalterno 707 (altra ditta), secondo le indicazioni del Curatore e le disposizioni dell'Ill.mo Sig. Giudice.



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

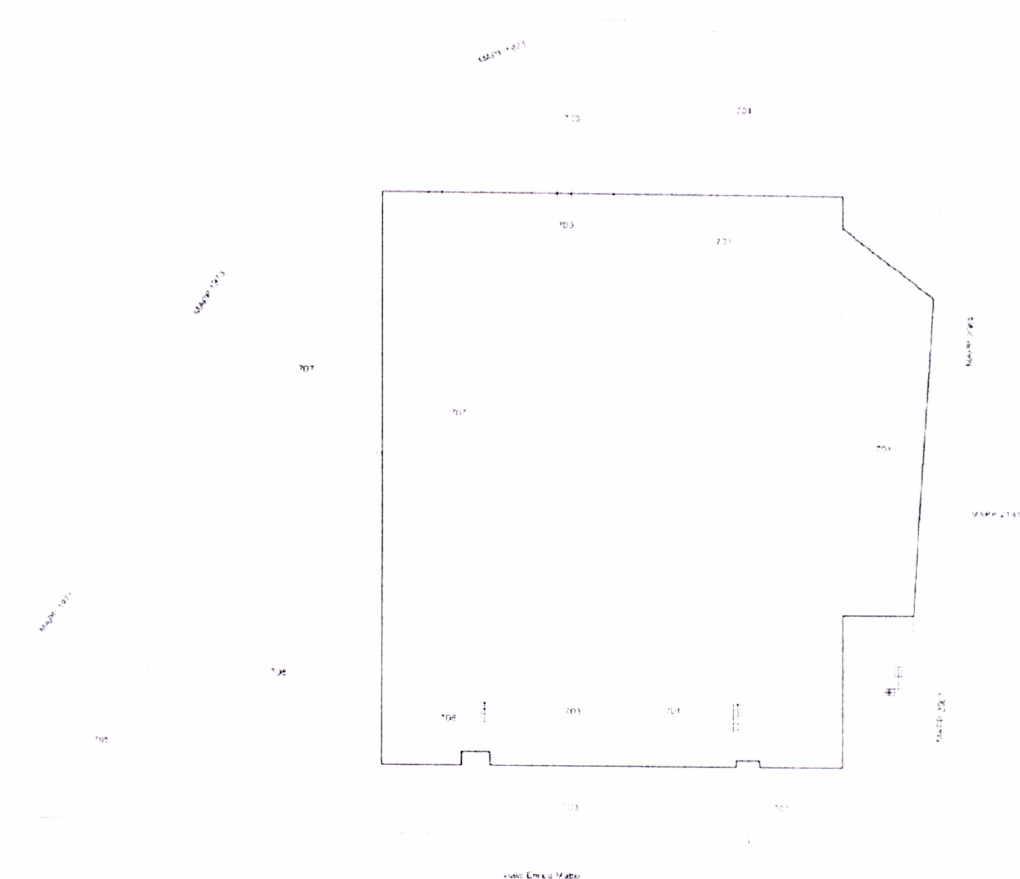
AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
CHIFFRE D'AFFAIRES 2010 : 100 000 000 €

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563



Google Maps



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
 CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

AM
 10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTES & ENGINEERS

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
 T +39035240110 / +39035232202
 F +39035241563

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO N. 1

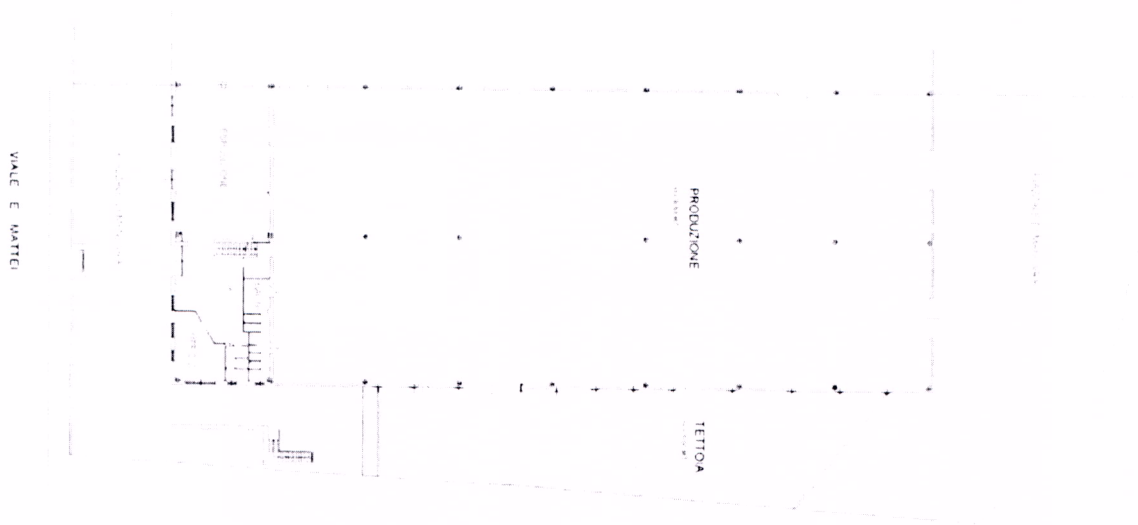
Si precisa che trattasi di perizia estimativa riguardante il lotto n.01, ovvero il fabbricato industriale con tettoia ubicato nel comune di Entratico BG, viale E. Mattei n.3 composto da n°3 unità immobiliari: **fabbricato industriale CON UFFICI - appartamento (non realizzato) - tettoia.**

FABBRICATO INDUSTRIALE

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati: TELKO SRL sede in Entratico BG C.F. e P.IVA 01052710165, Proprietà 1/1.

Comune di ENTRATICO BG:

- foglio 3 mappale 3233 subalterno 701 - categoria D/7,
Rendita € 26.490,00



AM
10

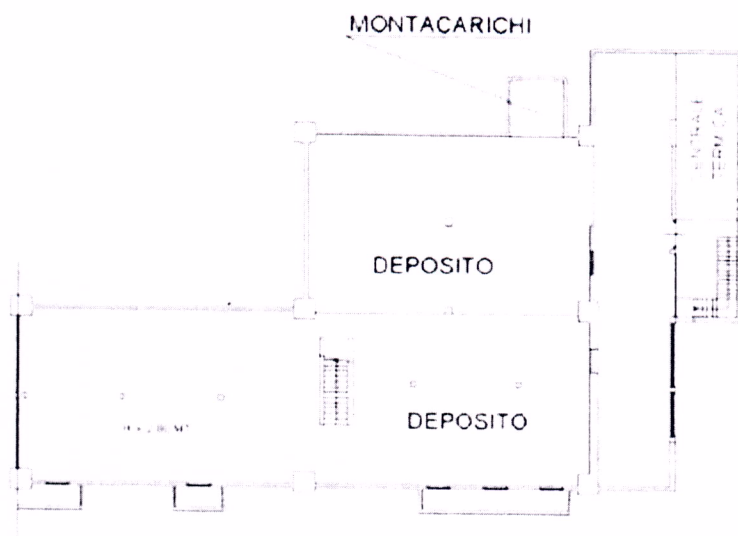
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTES & ENGINEERS

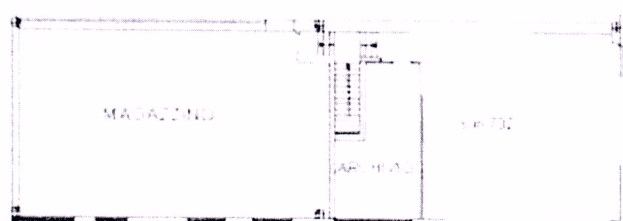
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75108 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO

S = 2.30 M²**APPARTAMENTO**

L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato industriale, sottorappresentato, seppur regolarmente autorizzato ed accatastato, non è mai stato realizzato. E' al rustico.

La destinazione attuale dell'unità immobiliare è ad uso deposito/magazzino, identificata catastalmente come segue:

FOGLIO 3 MAPPALE 3233 SUBALTERNI 702 - CATEGORIA A/3, CLASSE 2, 5 VANI, RENDITA € 335,70 INTESTAZIONE TELKO SRL SEDE IN ENTRATICO BG C.F. E P.IVA 01052710165, PROPRIETÀ 1/1.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

AM
10

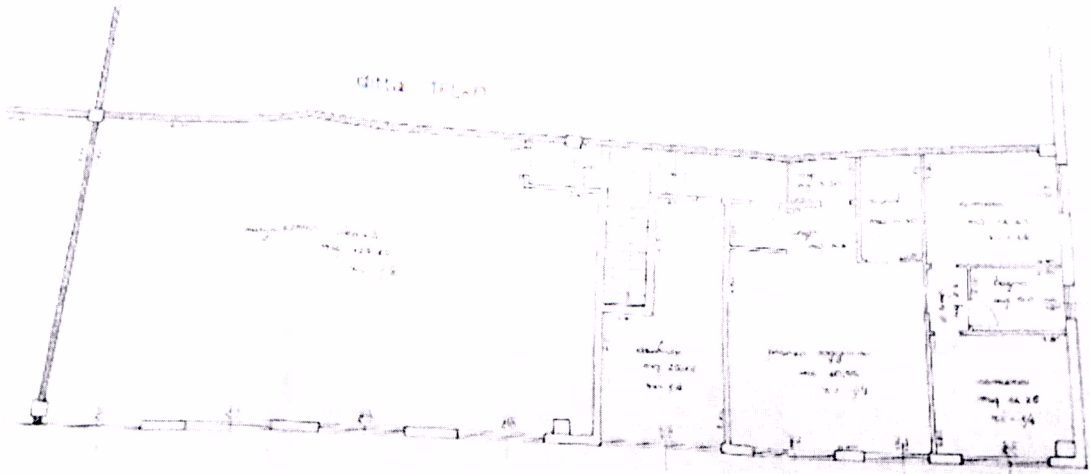
Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

Planimetria comunale-di previsione

**TETTOIA**

L'unità immobiliare ad uso tettoia a servizio del capannone di cui al mappale 3233 sub. 701, deriva dalla dichiarazione di u.i.u. secondo l'art. 19 D.L. n. 78/2010, avvenuta in data 13 febbraio 2015 protocollo n. BG0028932 dell'UPT di Bergamo. Il mappale 3909 deriva a sua volta dal Tipo Frazionamento e Mappale n. 18841 del 30/01/2015, operazione resasi necessaria per l'aggiornamento catastale allo stato dei luoghi verificato.

Intestazione:

TELKO SRL sede in Entratico (BG) C.F. e P.IVA 01052710165, Proprietà per l'area 1/1

S.B.S. LEASING S.P.A. sede in BRESCIA (BS) C.F. e P.IVA 01000500171, Proprietà superficiaria 1/1

- foglio 3 mappale 3909 subalterno 701 - categoria C/7, classe U, consistenza 59 m², superficie catastale 71 m², Rendita C 70,08

AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTES A. THOMAS & P. J.

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F: 75008 PARIS
29. rue Trombet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240111/+39035232202
F +39035241563

ATTO

NOTAIO

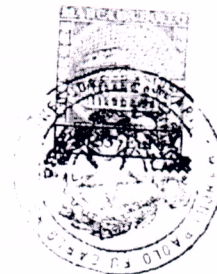
24086 TRENTO (TN)
P. 1
R. 1
P. 1
R. 1

N. 1004 Fog.

N. 1004 Fog.

CESSIONE DI PROPRIETA' DI AREA

DE QUOTI:



Registrato a

BERGAMO

il 2.6.2003

N. 762 Serie 2V

Esatti € 133,76

IL DIRIGENTE

AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-hi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE HI
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241363

[illegible]

DESCRIZIONE

L'immobile, destinato in parte a capannone ad uso produttivo, in parte ad uffici, esposizione e magazzino, appartamento e tettoia esterna, risulta ubicato all'interno della zona industriale del Comune di Entratico, a sud rispetto al centro abitato, in prossimità del confine con il Comune di Trescore Balneario.

Il piano per gli insediamenti produttivi del comune di Entratico è stato promosso e predisposto dalla Comunità Montana Valle Cavallina che ha acquistato le aree con procedimento espropriativo, predisponendo le opere necessarie ad una corretta

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

urbanizzazione del comparto trasformando le aree agricole in un comparto industriale.

L'area in oggetto, collegata alla viabilità principale (S.S. n. 42) da svincolo che sovrappassa il fiume Cherio è ubicata su viale E. Mattei del Comune di Entratico.

Il casello dell'autostrada A4 è posto a circa 15 km. La strada provinciale Bergamo-Lovere è posta ad 1 Km. In loco vi è disponibilità di parcheggi pubblici.

DISTRIBUZIONE INTERNA

Il complesso immobiliare è così disposto:

- piano terra: capannone industriale con uffici, esposizione e tettoia in annessa area esterna.
- piano primo: magazzino deposito. Era previsto un appartamento, regolarmente autorizzato dal Comune, mai realizzato. Infatti la scheda catastale riporta un A/3. Si precisa che trattasi di deposito/magazzino con carichi massimi di 200-250 Kg/m².
- piano interrato: magazzino deposito, locale caldaia (come utilizzato nello stato di fatto al momento del sopralluogo).

CONSISTENZA

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva così suddivisa: al piano terra capannone di ca. 2.246,40 m², uffici di ca. 336,40 m², tettoia di 643,11 ca m²; al piano primo magazzino di ca. 336,40 m²; al piano interrato deposito di 637,95 ca m². L'area esterna si estende per un totale di 1.722,60 m².

Si precisa che i dati sono desunti da verifiche planimetriche cartacee e non da rilievi in loco. Pertanto le metrature sono da considerarsi indicative. Su eventuale disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto perito si rende disponibile per rilievi puntuali, che in fase di perizia non risultano necessari.

COERENZE

A Nord fiume Cherio, a Sud viale Enrico Mattei, a Ovest lotto n. 4, a Est lotto n. 2.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

AM
10

www.groupe-h.com

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordre degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75018 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E COMPONENTI EDILIZIE

Il fabbricato possiede struttura portante in travi e pilastri prefabbricati e tegoli di copertura in c.a. nella zona destinata alla produzione (il capannone).

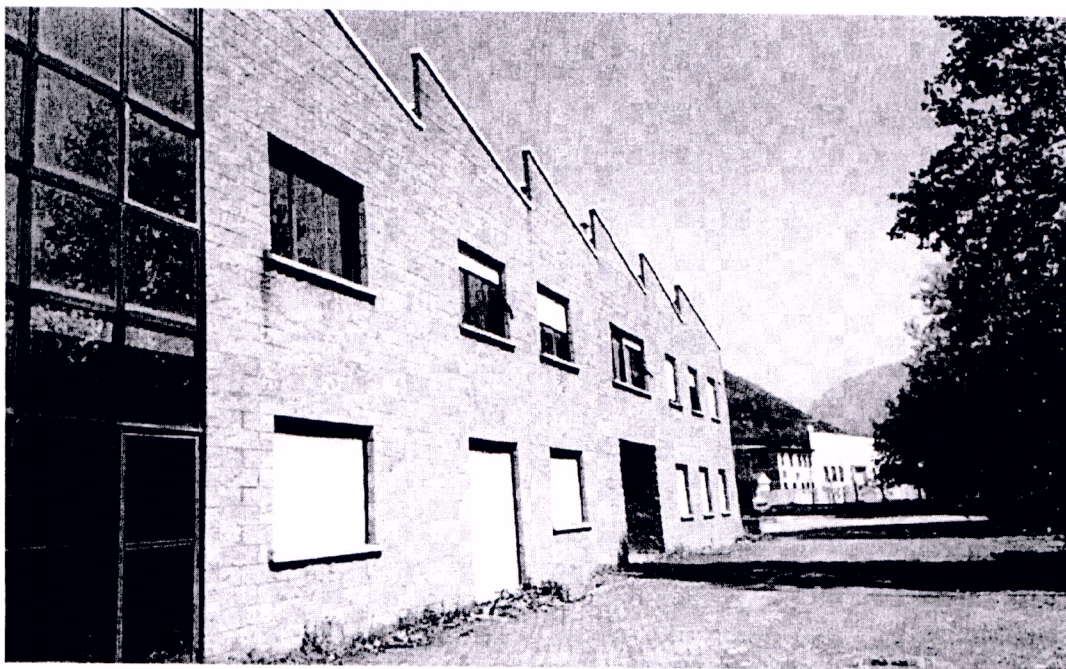
Gli uffici e il deposito hanno struttura portante in travi e pilastri, solai e copertura misti in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizi.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri. Il piano terra, nella zona destinata agli uffici e al deposito, è pavimentato in grès porcellanato.

La tettoia ha una struttura in legno lamellare.

MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione. Si segnalano alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura nella porzione adibita a capannone. Al piano primo, nei locali adibiti a deposito, si segnalano perdite provenienti dalla copertura che hanno danneggiato il controsoffitto e deformato il pavimento in parquet flottante.



AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

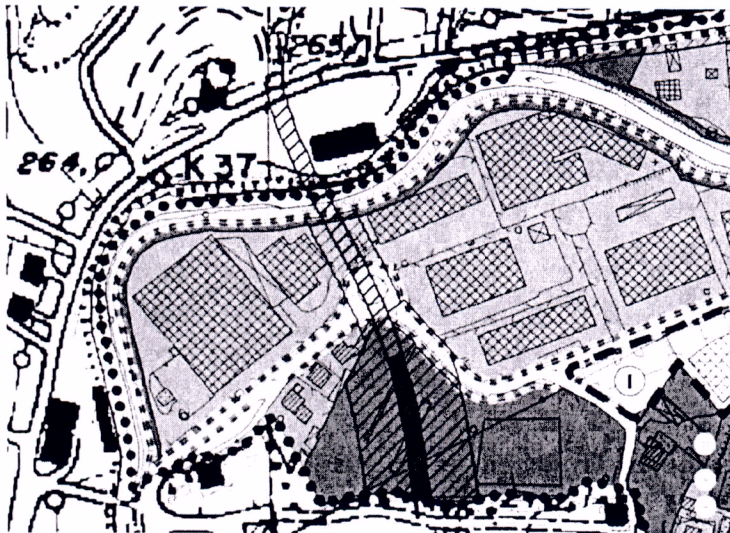
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabella Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +390352401110 / +39035232202
F +39035241563

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di ENTRATICO BG l'immobile ricade nell'Ambito del sistema insediativo produttivo D1: industriale ed artigianale di completamento (art. 26). In allegato art. n. 26 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.



GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico-edilizia: verificata. Si precisa che, al piano primo, nelle tavole progettuali è previsto un appartamento (catastalmente in categoria A/3). Non sono state realizzate le suddivisioni interne e quindi è presente un unico spazio. Non è stata comunicata alcuna data relativa alla fine lavori, né è stata mai richiesta l'agibilità.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Entratico sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n° 432/89 del 04/05/1990, costituzione di capannone uso polivalente industriale;
- C.E. in variante n° 482/90 del 12/07/1991 per capannone industriale (mobilificio);
- C.E. n° 50/91 del 20/12/1991 recinzione terreno in zona PIP;
- D.L.A. n° 75/2004 del 08/10/2004 - costruzione tettoia;
- Decreto autorizzazione ambientale n° 83/2005 del 01/12/2005 - autorizzazione ambientale per realizzazione tettoia;

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTES ENGINEERS PLANNERS

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandrakorri.archi
www.alexandrakorri.archi
T +39035240110 / +39035232002
F +39035241563

- D.I.A. in variante n° 3/2006 alla 75/2004 per costruzione tettoia.
- CILA c-d411-25083 del 28/06/2018 DI RIMESSA IN PRISTINO delle chiusure frontali della tettoia esistente , così come da precedente Progetto autorizzato " pratica edilizia n.03 del 2006 prot. 552, D.I.A. per Variante alla D.I.A. n.75/04 (formazione tettoia)

Conformità catastale: verificata per il capannone. Per l'unità immobiliare di cui al foglio 3, mappale 3233 sub. 702 di categoria A/3, al momento del sopralluogo, la destinazione verificata è quella di deposito. Non sono state realizzate le suddivisioni interne, per cui lo spazio si presenta come unico e parzialmente al rustico.

Tale difformità non influisce sulla valutazione dell'immobile e non necessita di essere sanata (in quanto trattasi di bene della società fallita).

REGULARIZZAZIONI A CURA E SPESE DEL FUTURO ACQUIRENTE

Dalle ispezioni effettuate, si è rilevato che nessuna richiesta di agibilità è stata rinvenuta nella documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Entratico. Non è presente alcuna comunicazione di fine lavori. Si dovranno verificare le conformità degli impianti tecnologici esistenti ed il collaudo statico. Si precisa che, al piano primo, nelle tavole progettuali depositate (agli atti del Comune) è previsto un appartamento. La destinazione verificata durante il sopralluogo è quella di deposito/magazzino. Catastalmente è previsto un A/3. Tale situazione dovrà essere regolarizzata dal futuro acquirente. Per la tettoia esterna, ora parte integrante del presente lotto 1, si dovrà procedere alla fusione dei mappali 3233 sub. 701 D/7 e 3909 sub. 701 C/7, in quanto si sono resi necessari gli allineamenti in mappa. Infine si dovranno eseguire le opportune valutazioni tecniche per dividere le forniture e riqualificare gli impianti ai fini energetici.

AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tavolo Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75038 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.it
www.alexandramorri.it
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

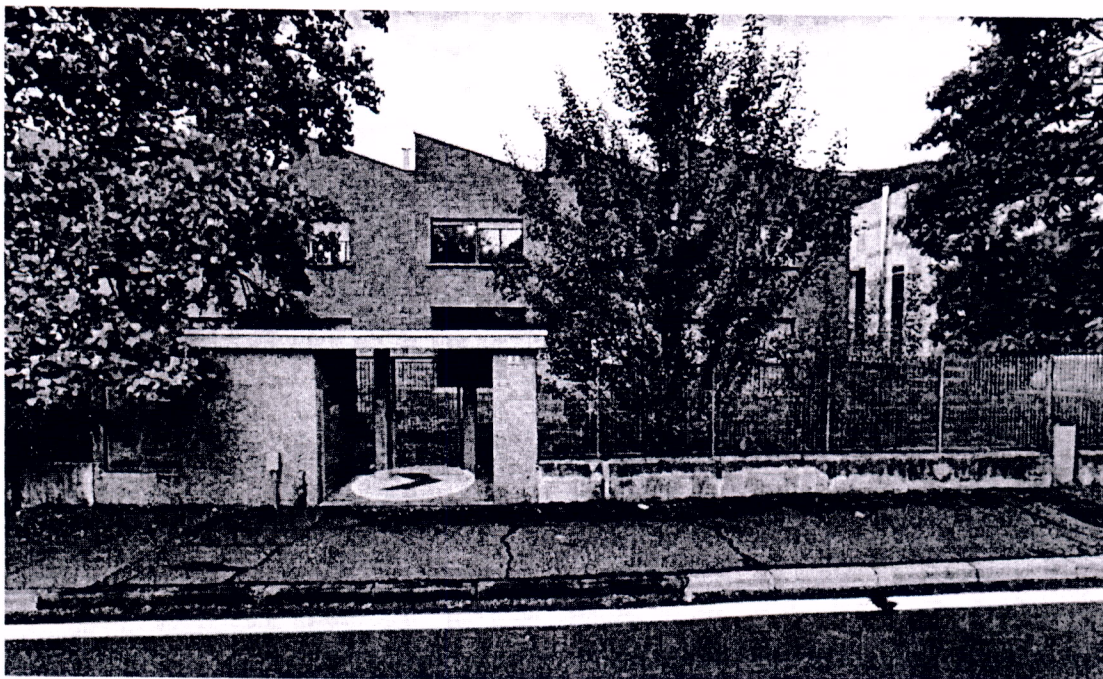
STATO D'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il capannone e gli uffici non risultavano occupati al momento dell'ultimo sopralluogo (17/01/2019).

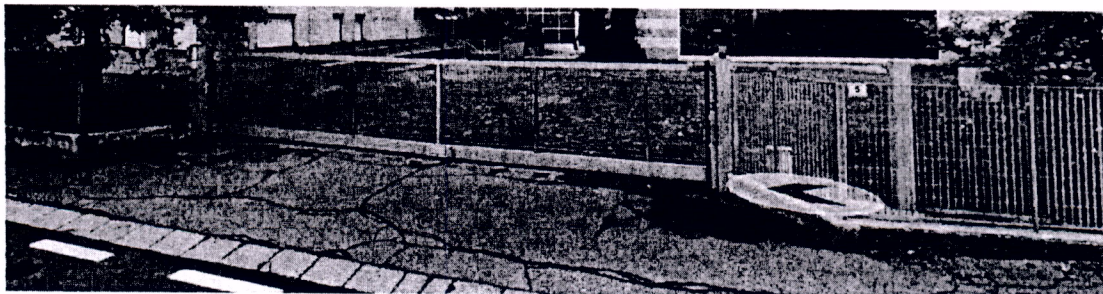
Trattasi di beni LIBERI.

ACCESSO

Al capannone del lotto 1 si accede mediante un ingresso pedonale esclusivo, posto al civico 3 di viale Enrico Mattei.



All'area esterna pavimentata antistante si accede, inoltre, attraverso ampio ingresso carrabile comune al lotto 2, posto al civico n.5 di via Mattei.



AM
10

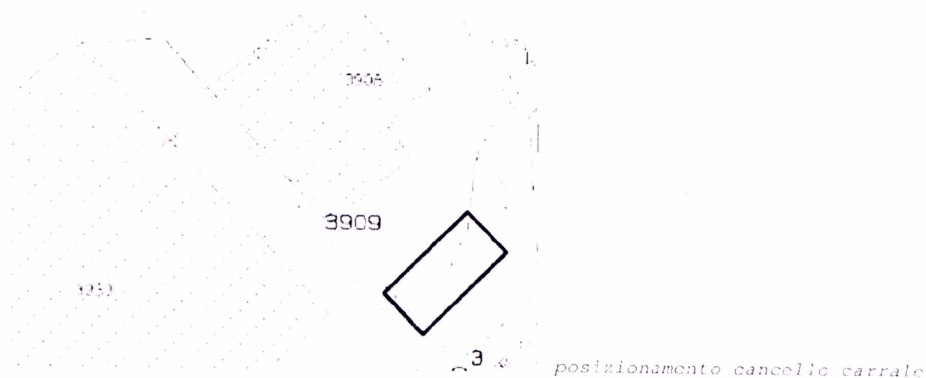
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTES ET ENGINEERS

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

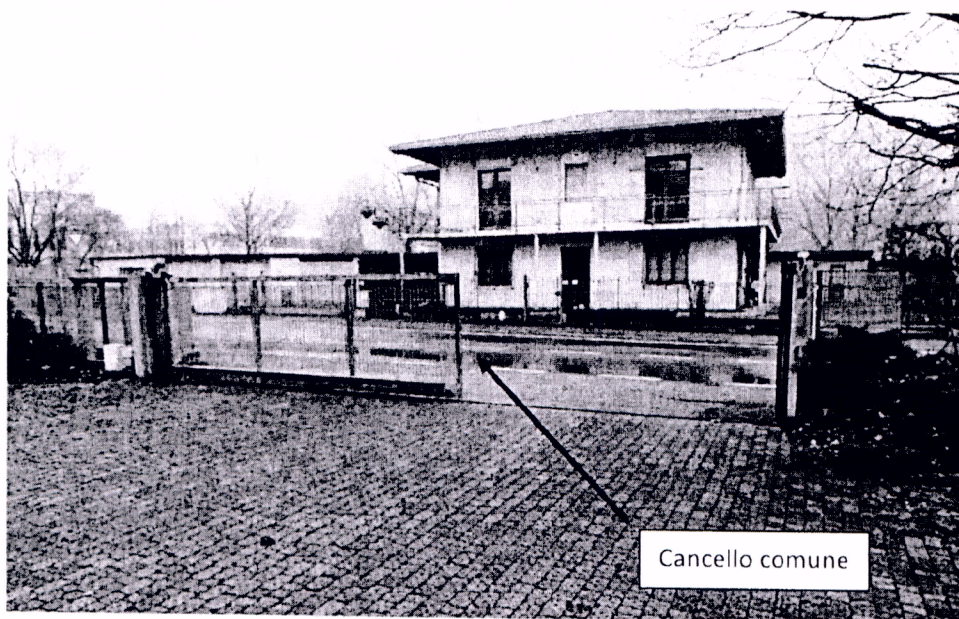
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandromori.archi
www.alexandromori.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563



Detto cancello è posto sui mappali 3908 e 3909 di viale Enrico Mattei n.5 , intestati a:

- S.B.S. LEASING S.P.A. sede in Brescia BS C.F. e P.IVA 01000500171, Proprietà superficiaria per 1/1;
- TEIKO SRL sede in Entratico BG C.F. e P.IVA 01052/10165, Proprietà per 1'area 1/1.

L'area sulla quale insiste l'accesso carrale (mappali 3908 e 3909) non è esclusiva, in quanto Proprietà superficiaria per 1/1 di S.B.S. LEASING S.P.A. sede in Brescia BS C.F. e P.IVA 01000500171.



vista interna

AM
10

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. Manzoni 18/A
F. 0508 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T. +390352401110/+39035232202
F. +39035241563

POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE DI PROPRIO ACCESSO CARRALE ESCLUSIVO

Il Perito scrivente si è recata presso l'ufficio tecnico comunale di Entratico ed ha verificato che potrebbe essere possibile **richiedere un proprio accesso carrale esclusivo** da realizzare a propria cura e spese, nel caso dovesse presentarsi la necessità da parte del futuro acquirente. Il posizionamento dello stesso dovrà essere concordato con l'ufficio tecnico e la polizia locale. Viale Enrico Mattei non rappresenta una strada ad alto scorrimento veicolare.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il Perito scrivente ha provveduto alla valutazione adottando 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 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.

Si precisa che il valore tiene conto della svalutazione dei beni immobili, in quanto soggetti a deprezzamento nel medio-lungo periodo, in considerazione dell'attuale andamento del mercato, malgrado il buono stato di conservazione.

Si evidenzia che è stata effettuata la rettifica catastale per la corretta identificazione dei beni di cui ai lotti 1 e 2.

La situazione rappresentata nella presente relazione tiene già conto di dette rettifiche, ora sistemate.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Entratico, Agenzie Immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appa-Confedilizia Bergamo, Case e Terreni 2018, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2018-OMI.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGARDI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110/+39035232202
F +39035241563

Premesso quanto sopra si può determinare il più probabile valore commerciale.

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Destinazione	Valore reale/potenziale	Superficie Equivalente	Valore unitario	valore complessivo
P.SEMINTERRATO				
DEPOSITO	637,95	637,95	a corpo	€ 40.000,00
TOT.	637,95	637,95		€ 40.000,00
PIANO TERRA				
CAPANNONE	2246,40	2246,40	€ 350,00	€ 786.240,00
UFFICI	336,40	336,40	€ 250,00	€ 84.100,00
TETTOIA	643,11	643,11	valore contenuto nella stima beni mobili	
TOT.	3.225,91	3.225,91		€ 870.340,00
P.1°				
MAGAZZINO	336,40	336,40	€ 150,00	€ 50.460,00
TOT.	336,40	336,40		€ 50.460,00
TOTALE	4.200,26	4.200,26 mq		€ 960.800,00
GIARDINO				
AREA ESTERNA	1604,60	160,46	si comprende	

VALORE LOTTO 1	€ 960.000,00
-----------------------	---------------------

LOTTO 01: ARROTONDAMENTO € 960.000,00 Euro novecentosessantamila/00

Si comprendono gli oneri per le regolarizzazioni urbanistico - edilizie e catastali.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & ENGINEERING

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabella Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MURRI ARCHITETTO
Info@alexandramurri.archi
www.alexandramurri.archi
T +390352401110 / +39035232202
F +39035241563

RIFERIMENTI DEI VALORI:

Riferimento OMI 2018

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: ENTRATICO

Fascia/zona: Centrale CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazione CIVIL

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	500	750	L	3	4	N
Capannoni Tipici	NORMALE	550	750	L	3	4	N
Laboratori	NORMALE	650	750	L	3,7	4	N

In allegato sono forniti anche i listini dei valori immobiliari del 2014 e del 2018

Commerciale							
UBICAZIONE		UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
ENTRATA	ENTRATA	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione
ENTRATICO	2014	1400/1700	50/70	1700/2000	60/90	700/800	35/50
COMMERCIALE PROVINCIA							
INDICE VALORI 2018		UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
ENTRATA	ENTRATA	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
ENTRATICO	2018	1550/1600	50/70	1700/1900	50/90	600/700	25/45

A tal proposito, la scrivente, riferisce che il valore di

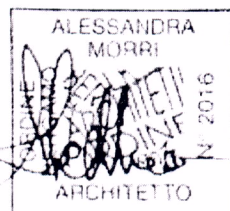
€ 960.000,00 risulta essere congruo, malgrado il valore unitario del mq si sia abbassato del 10/15% in 4 anni, in quanto la quantificazione tiene in considerazione lo stato manutentivo attuale del complesso immobiliare e dei lavori che dovranno essere effettuati per rendere l'immobile stesso nel suo complesso effettivamente utilizzabile.

In fede.

Bergamo, 19 marzo 2019

Il Perito Stimatore - lotto 01

Alessandra Morri Architetto



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTES - INTERIEURS

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tabellau Ordine
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAU 18/A
F - 75108 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
Info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39035240110 / +39035232202
F +39035241563



ELABORATO PERITALE

Lotto **02**

AREA ESTERNA PAVIMENTATA
AGGIORNAMENTO 30/01/2019

TRIBUNALE DI BERGAMO FALLIMENTO N. 103/2011

SOCIETÀ TELKO S.R.L.

Giudice Delegato DOTT.SSA ELENA GELATO
Curatore Fallimentare DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI
Perito Stimatore ARCH. ALESSANDRA MORRI

LOTTO N. 02

AREA ESTERNA PAVIMENTATA posta nel Comune di ENTRATICO BG, VIALE E. MATTEI n. 5

PREMESSA

Premesso che, nell'udienza tenutasi in data 11 febbraio 2014, l'Illustrissimo Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Elena GELATO, a seguito dell'istanza del Curatore Fallimentare, Dott.ssa Luciana Maria FOGAROLI, conferiva la gradita nomina di Perito Stimatore: alla sottoscritta ARCH. ALESSANDRA MORRI, al fine di espletare l'incarico di stima per gli immobili del Fallimento della società Telko S.r.l. - Tribunale di BERGAMO n. 103/2011. Successivamente si è verificata la necessità da parte del Curatore di intraprendere contatti con la Società di Leasing ed il Notaio preposto alla Vendita al fine di verificare l'effettiva vendibilità del lotto in relazione ai confinanti e per tale ragione il perito sottoscritto ARCH. ALESSANDRA MORRI con studio professionale in BERGAMO, VIA ANGELO MAJ 18/A, - T+39035240110/+39035232202 F+39035241563 M+393346319807 E-MAIL OFFICE@ALEXANDRAMORRI.ARCHI - PEC ALESSANDRA.MORRI@ARCHIWORLDPEC.IT, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti e PPC al n. 2016 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 270 ha redatto la presente perizia.



La presente perizia integra il primo elaborato redatto dalla sottoscritta nel mese di luglio 2014 e corregge alcuni dati catastali conseguentemente alla sistemazione delle incongruenze rilevate. Si precisa che trattasi di perizia estimativa riguardante area esterna pavimentata nel Comune di Entratico (BG) in viale Enrico Mattei n. 5, posta nella zona industriale.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

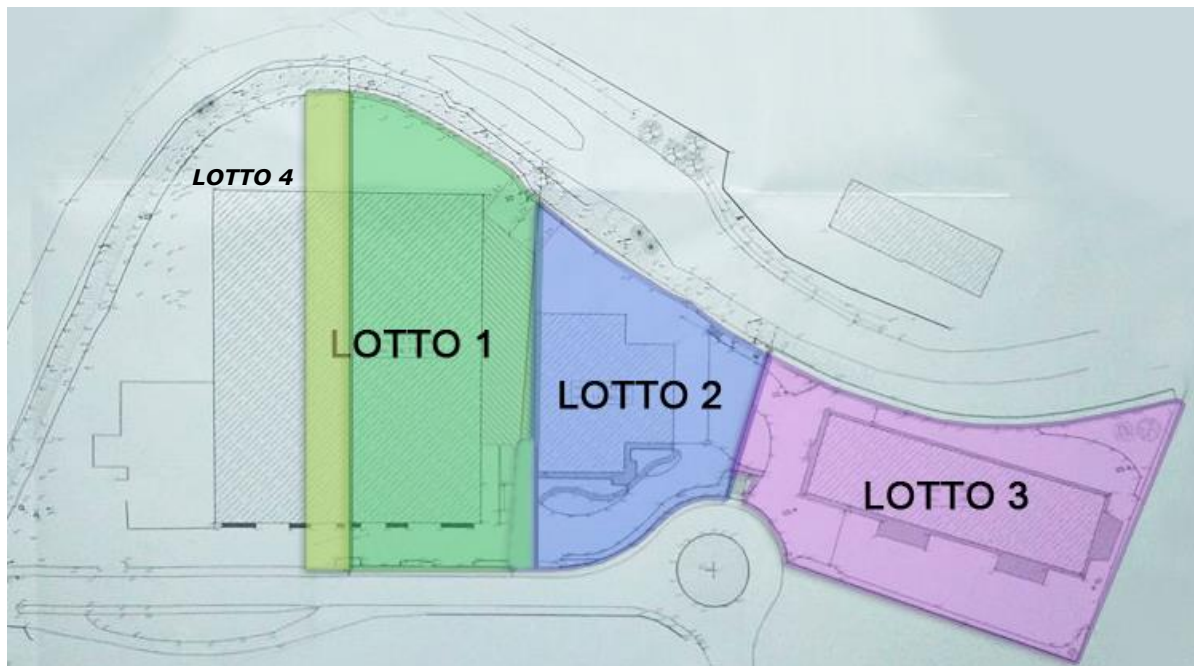
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

Per una migliore identificazione, valutazione e successiva vendibilità, il Perito, Arch. Alessandra Morri, ha proceduto alla suddivisione dei beni in n. 3 + 1 lotti:

La suddivisione degli immobili in essere in 3 + 1 lotti permette di rendere meglio riconoscibile e vendibile la proprietà nel proprio complesso. Detta operazione di ripartizione consente di incrementare il valore degli immobili attraverso il riconoscimento delle peculiarità specifiche di ogni singolo lotto.

Gli immobili vengono così identificati e conseguentemente valutati nello stato di fatto in cui si trovano, in particolare, per la funzionalità e l'uso effettivo sia all'attualità sia potenzialmente nel tempo.

Gli immobili risultano comodamente divisibili.



IDENTIFICAZIONE PLANIMETRICA:

lotto n.1: FABBRICATO INDUSTRIALE CON UFFICI E TETTOIA

lotto n.2: AREA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE di completamento

lotto n.3: FABBRICATO PRODUTTIVO, UFFICI ED APPARTAMENTO

lotto n.4: PORZIONE di IMMOBILE DA CEDERE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

DESCRIZIONE DELL'AREA ESTERNA PAVIMENTATA DI CUI AL LOTTO N. 2

Si precisa trattasi di perizia estimativa riguardante il lotto 02, ovvero area esterna pavimentata in zona industriale ed artigianale ubicata nel comune di Entratico BG, viale E. Mattei n. 5.

Sull'area di proprietà TELKO SRL per quota di 1/1 insiste un fabbricato industriale con uffici, di proprietà superficiaria per quota di 1/1 di altra ditta.

Trattasi di area esterna pavimentata di circa mq. 2.286.

Si è costruito per ca mq. 1.149 di superficie coperta e per ca mc. 11.490 di cubatura. L'area, in forza al PGT vigente, ha ancora un potenziale edificatorio di ca mq. 415,83 di superficie coperta e per mc. 11.490 di cubatura circa. Il tutto da valutare attentamente in base alle disposizioni urbanistiche che possono mutare in base alle distanze e alle previsioni delle infrastrutture sovracomunali

Si precisa che i dati sono desunti da verifiche planimetriche cartacee e non da rilievi in loco. Pertanto le metrature sono da considerarsi indicative. Su eventuale disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto perito si rende disponibile per i rilievi puntuali, se necessario.

SUPERFICI E VOLUMI DEI TITOLI ABILITATIVI

S.C.: mq.: 1.692,59 (50% dell'area) - mc.: (h.9,00 mt.) 15.232

Si precisa che come possibile visionare dall'estratto di PGT vigente, verrà realizzata una strada. Eventuali interventi andranno attentamente valutati.



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

L'area immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati:

- S.B.S. LEASING S.P.A. sede in Brescia BS C.F. e P.IVA 01000500171, Proprietà superficiaria per 1/1;
- TELKO SRL sede in Entratico BG C.F. e P.IVA 01052710165, **Proprietà per 1'area 1/1.**

Comune di ENTRATICO BG:

L'area scoperta pavimentata - ente urbano, di cui al Fg 9, mappale 3908, deriva dal Tipo Frazionamento e Mappale n. 18841 del 30/01/2015, operazione resasi necessaria per l'aggiornamento catastale allo stato dei luoghi verificato.

ESTRATTI SATELLITARI Google maps



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



AREA SCOPERTA PAVIMENTATA posta nel Comune di ENTRATICO BG in viale ENRICO MATTEI n. 5 è ubicata all'interno della zona industriale del Comune di Entratico, a sud rispetto al centro abitato, in prossimità del confine con il Comune di Trescore Balneario.

All' area scoperta si accede attraverso ampio ingresso carrabile comune ai mappali 3908 e 3909, posto al civico 5 di viale Enrico Mattei.

L'area scoperta sviluppa una superficie complessiva di ca. 3.435 m² (C.T. mappale 3908 fg.9) COMPENSIVA DI FABBRICATO.



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

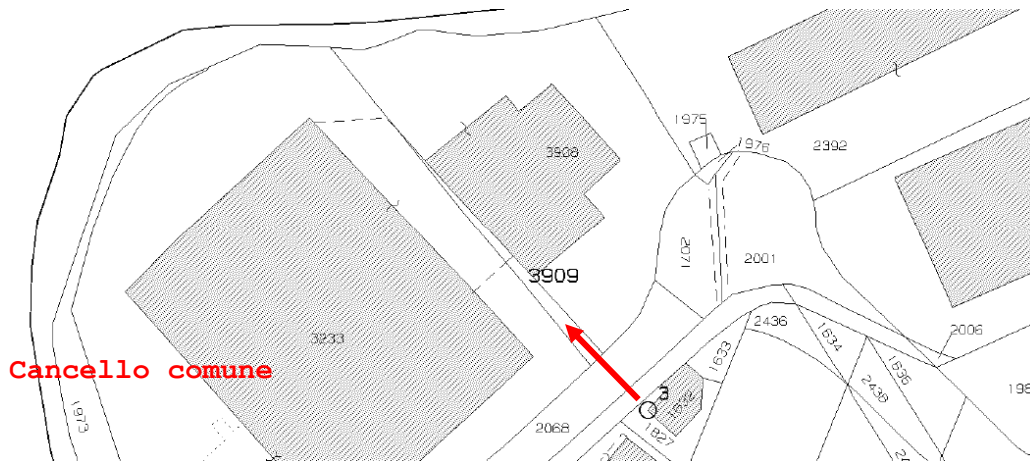
I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563

SERVITÙ DI PASSO

Tra il lotto 1 e il lotto 2, su viale E. Mattei n. 5, è presente un ampio accesso carrabile come sotto raffigurato, in comune ai mappali 3908 e 3909.

Si ritiene indispensabile costituire il diritto di passo a favore del lotto 1 per il necessario accesso carrabile.



In conseguenza al predetto diritto di passo, sarà necessario regolamentarne l'uso e la conseguente manutenzione degli spazi concessi in servitù al lotto 1.

Per quanto concerne l'illuminazione e la manutenzione ordinaria, queste, a parere del perito, dovranno essere sostenute da entrambe le proprietà dei lotti 1 e 2.

Per quanto concerne il verde, invece, la manutenzione delle aiuole esistenti sarà ad esclusiva cura e spese, a parere del perito, della proprietà del fabbricato realizzato sull'area di cui al lotto 2 in quanto ne beneficia direttamente.

COERENZE DEL MAPPAL

a Nord fiume Cherio, a Sud viale Enrico Mattei, a Ovest lotto n. 1, a Est lotto n. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E COMPONENTI EDILIZIE:

L'area esterna pavimentata si presenta con autobloccanti e battuto in CLS.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di ENTRATICO BG l'immobile ricade nell'Ambito del sistema insediativo produttivo D1: industriale ed artigianale di completamento (art. 26). In allegato art. n. 26 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.



GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia: verificata.

Conformità catastale: verificata.

Conformità urbanistico edilizia: Si riferisce che la strada sopra evidenziata con il colore rosso è in fase di progettazione definitiva ed in procinto di essere realizzata. Per tale ragione qualsiasi intervento nell'area dovrà accuratamente essere valutato anche in relazione alle vigenti disposizioni urbanistiche al momento dell'intervento.

MANUTENZIONE

Si segnala che, a differenza della prima perizia del sottoscritto perito effettuata nel 2011, lo stato di manutenzione dell'area è aggravato. La pavimentazione in CLS ha subito nel tempo una sfaldatura nello strato superficiale.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

VALORE DELL'AREA

Il Perito scrivente ha provveduto alla valutazione adottando il metodo comparativo, raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti dei beni 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 verifiche in loco e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Le superfici sono state desunte dalla cartografia e non da rilievi. Si precisa che tale area è strettamente connessa all'immobile che insiste sulla stessa.

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

Stima sintetica comparativa parametrica:

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

Si precisa che i dati sono desunti da verifiche planimetriche cartacee e non da rilievi in loco. Pertanto le metrature sono da considerarsi indicative. Su eventuale disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto perito si rende disponibile per i rilievi puntuali, se necessario.

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI**



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

Area: circa mq. 3435

Area occupata dal fabbricato esistente: Mq. ca 1.149,00 (da fabbricato esistente - proprietà Società di Leasing)

Area residua: Mq. 2.286,00 parzialmente pavimentata

Area libera: Mq. 2.286,00

Valore LOTTO 2: € 20.000,00 ventimila/00 A CORPO

LOTTO 2: € 20.000,00 Euro ventimila/00
--

In fede.

Bergamo, 30 Gennaio 2019

Il Perito Stimatore - **Lotto 2**

Alessandra Morri Architetto

Allegati:

- visure e schede catastali
- documentazione fotografica



A rectangular professional stamp for Alessandra Morri, Architect. The stamp contains the text 'ALESSANDRA MORRI' at the top, 'ARCHITETTO' at the bottom, and 'N° 2016' on the right side. A blue ink signature is written across the stamp.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

VISURE CATASTALI

Mapp 3908 ente urbano



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 10.15.06
Visura n.: T77400 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di ENTRATICO (Codice: D411)		
	Provincia di BERGAMO		
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 3908		

Area di enti urbani e promiscui dal 30/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito
1	9	3908		-	ENTE URBANO	34	35	ha are ca	Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 30/01/2015 protocollo n. BG0018841 in atti dal 30/01/2015 presentato il 30/01/2015 (n. 18841.1/2015)										
Notifica				Partita			1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3233 - foglio 9 particella 3909

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D411 - Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 3908

Area di enti urbani e promiscui dal 30/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	ca		Dominicale		Agrario
1	9	3908		-	ENTE URBANO	34	35				Variazione del 30/01/2015 protocollo n. BG0018841 in atti dal 30/01/2015 presentato il 30/01/2015 (n. 18841.1/2015)
Notifica											
Partita 1											
di sfoglio: comprende le particelle: 3988, 3990, 3992, 2431, 2432, 2433, 2434.											
annotazioni											

di studio: comprende le particelle: 3988, 3990, 3992, 2431, 2432, 2433, 2434

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3987 - foglio 9 particella 3989 - foglio 9 particella 3991 - foglio 9 particella 3988 - foglio 9 particella 3990 - foglio 9 particella 3992 - foglio 9 particella 2431 - foglio 9 particella 2432 - foglio 9 particella 2433 - foglio 9 particella 2434

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

Fine

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3909

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 9 particella 2431
- foglio 9 particella 2432
- foglio 9 particella 2433
- foglio 9 particella 2434
- foglio 9 particella 3988
- foglio 9 particella 3990
- foglio 9 particella 3992

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA DELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



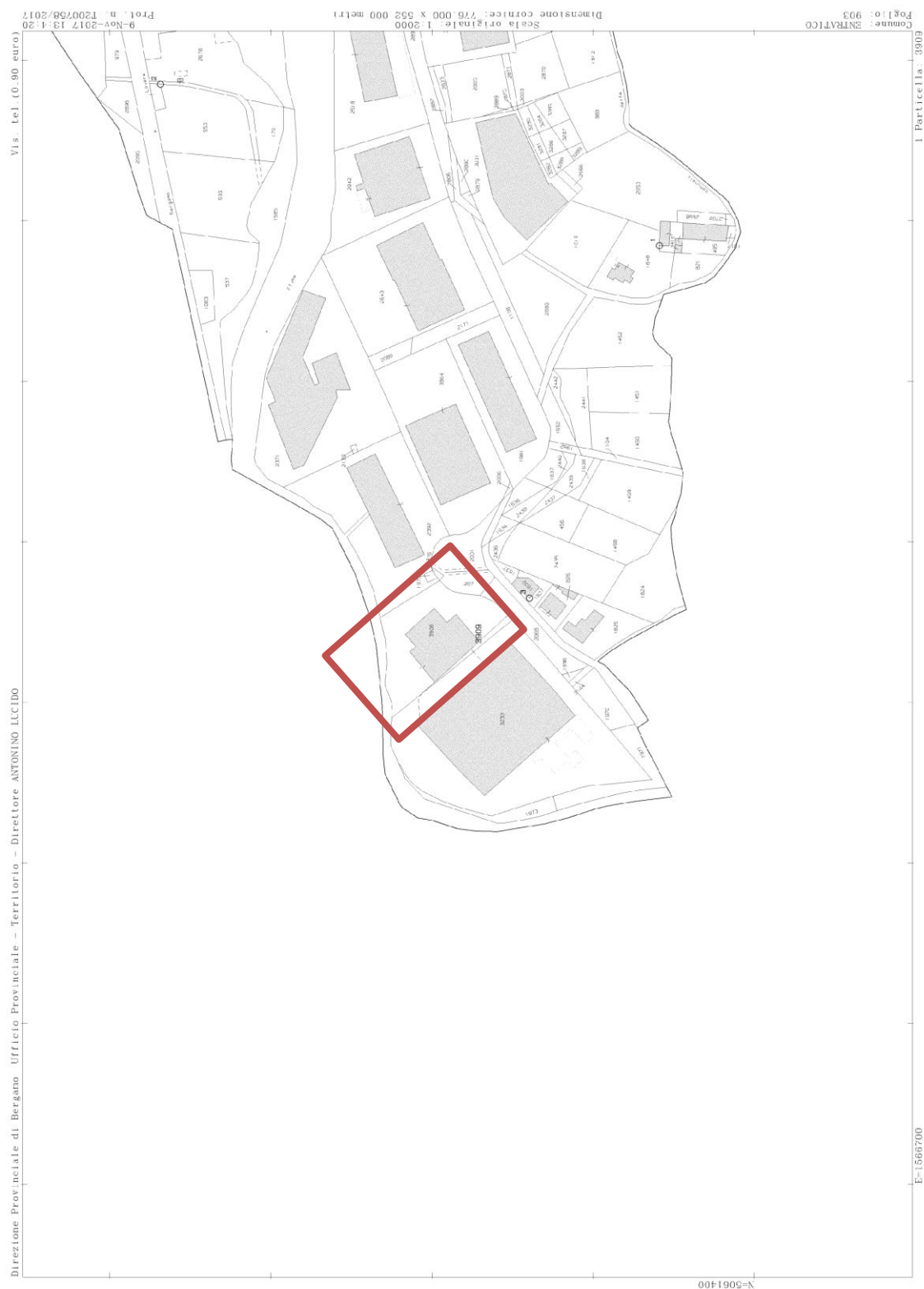
Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

ESTRATTO MAPPA



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

REPORTAGE FOTOGRAFICO



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ELENA GELATO
CURATORE DOTT.SSA LUCIANA MARIA FOGAROLI

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

ELENCO SINTETICO PIANO TERRA

ESTERNO

N°	ELEMENTO	DESCRIZIONE	N°	PREZZO	TOTALE
1	<u>COPERTURA LAMELLA</u>	Copertura di 600 mq. c	1	€ 45.000,00	€ 45.000,00 *
2	PLAFONIERA STAGNA	2X58W IN POLICARBOI	20	€ 15,00	€ 300,00
3	CANALETTA ELETTRIFI	BLINDOLUCE CON TRE	50	€ 8,00	€ 400,00
4	CIPRESSO		4	€ 50,00	€ 200,00
5	ACERO		2	€ 50,00	€ 100,00
6	<u>CASSONE</u> scarrabile		3	€ 1.000,00	€ 3.000,00 *
7	palo con telecamere e	palo h 7m con 2 proiet	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
8	Gruppo refrigeratore	potenza frigorifera ?...	1	LEASING	

TOTALE LOCALE M1

€ 50.000,00

TOTALE PIANO TERRA

€ 75.728,70

