

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

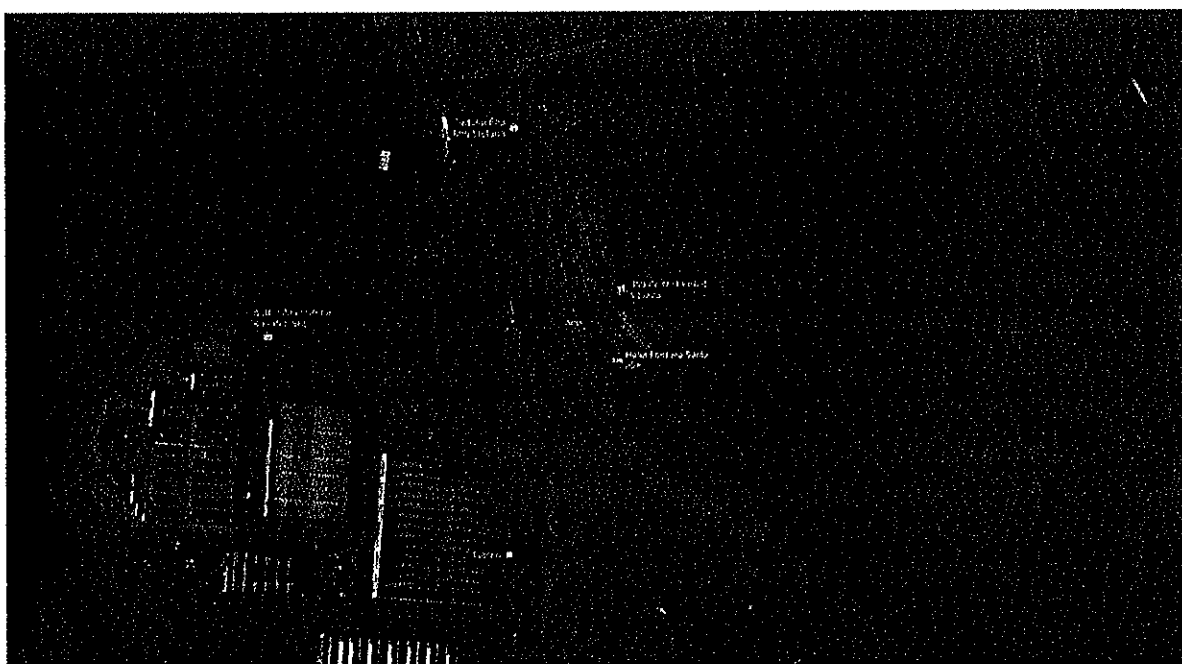
promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep.: **259/2016**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24-02-2017 - ore 10,00**

Giudice dell'Esecuzione: **Dottor GIOVANNI PANZERI**



PERIZIA
(RAPPORTO DI VALUTAZIONE)

Esperto alla stima **Geometra Marco Peracchi**
Codice fiscale: **PRCMRC67C13D952M**
Studio: **Via Samuele Angeletti n.26 – 24025 Gazzaniga (BG)**
Telefono: **035 712 518 – 338 81 93 147**
Fax: **035 71 75 951**
Email: **marcoperacchi@libero.it**
Pec: **marco.peracchi@geopec.it**

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIURISTI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

- Riduzione per la vendita di una sola quota del-i bene-i immobile-i	/
- Riduzione per rimborso forfetario spese condominiali insolute riferibili al biennio anteriore alla vendita	/
- Riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica (abusi edilizi) e-o catastale	€ 860.000,00
- Arrotondamento commerciale	€ 1.962,37 (-)
Totale (valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano)	€ 2.365.000,00
Prezzo di vendita dei beni immobili nello stato libero	€ 2.365.000,00

26 Maggio 2017

Geometra Marco Peracchi
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE (OVE NECESSARIO)

ALLEGATI	
ALLEGATO N.1	ELABORATI GRAFICI (PLANIMETRIE)
ALLEGATO N.2	DOCUMENTAZIONI CATASTALI
	1
	ESTRATTO MAPPA CATASTALE
	2
ALLEGATO N.3	PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
	3
ALLEGATO N.4	VISURA CATASTALE STORICA
ALLEGATO N.5	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO N.6	PROVVEDIMENTI ABILITANTI ALLA EDIFICAZIONE E-O ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI
ALLEGATO N.7	VISTA LA CORPOSITA DELLA DOCUMENTAZIONE LA STESSA È TENUTA A DISPOSIZIONE DAL PERITO ESTIMATORE AL PROPRIO RECAPITO
ALLEGATO N.8	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
ALLEGATO N.9	ATTO DI PROVENIENZA ALL'ESECUTATO
ALLEGATO N.10	ISPEZIONI IPOTECARIE

Firmato Da: PERACCHI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b384fa2b2b6147bd38e01325fa0a7a



SINTESI ELABORATO**1. Informazioni sulla procedura**

- **Giudice:** Dottor GIOVANNI PANZERI
- **Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24/02/2017 – ore 10,00
- **Procedente:** UNICREDIT S.p.A., C.F. 00348170101, con sede in Roma
- **Legale del Procedente:** Avvocato ANTONIO FORMARO del Foro di Bologna
- **Esecutato:** [REDACTED]

2. Informazioni C.T.U.

- **Esperto alla stima:** Geometra Marco Peracchi
- **Data nomina:** 13-05-2016
- **Data giuramento:** 26-10-2016
- **Data sopralluogo:** Novembre – Dicembre 2016

3. Dati Catastali

- **Bene:** Grumello del Monte (BG) 24064 – Via Fontana Santa s.n.c.
Lotto: Unico
 - o **Identificativo corpo:** Unico
 - o **Categoria:** Alberghi e pensioni (con fine di lucro) [D/2]
 - o **Dati Catastali:** Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 7477, Subalterno 701, Via Fontana Santa s.n.c., Piano S1-T-1-2, Comune Grumello del Monte (BG), Categoria D/2, Rendita € 36.292,00
- **Nota sulle variazioni catastali compiute nella fase di espletamento della presente Perizia:**
 - o La Particella 7477 (Catasto Fabbricati, Foglio 8) è stata “variata” ed ha originato la Particella 7477/701 (Catasto Fabbricati, Foglio 8)

4. Stato di possesso

Bene immobile occupato, in base a “Contratto di Locazione” stipulato con l’esecutato in data antecedente al pignoramento e regolarmente registrato, da:

- [REDACTED] – “Contratto di Locazione” scadente il 31/08/2024 e relativo alla parte di bene immobile adibito ad albergo;
- [REDACTED] – “Contratto di Locazione” scadente il 31/08/2019 e relativo alla parte di bene immobile adibito a ristorante

5. Accessibilità ai soggetti diversamente abili

- **Bene:** Grumello del Monte (BG) 24064 – Via Fontana Santa s.n.c.
- **Lotto:** Unico
 - o **Accessibile**

6. Creditori iscritti

- **Procedente:** UNICREDIT S.p.A., C.F. 00348170101, con sede in Roma
- **Intervenuto:** Nessuno

7. Comproprietari non esegutati

Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Sussiste la continuità delle trascrizioni

9. Prezzo

- **Bene-i:** Grumello del Monte (BG) 24064 – Via Fontana Santa s.n.c.
- **Lotto:** Unico
 - o **Prezzo da libero:** € 2.365,000,00 (due-milioni-trecento-sessanta-cinque-mila)

La documentazione ex Articolo 567 del C.P.C., depositata agli atti della procedura esecutiva, risulta completa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Identificativo corpo: Unico

Categoria: Alberghi e pensioni (con fine di lucro) [D/2]

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà

Identificativi al Catasto: Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 7477, Subalterno 701, Via Fontana Santa s.n.c., Piano S1-T-1-2, Comune Grumello del Monte (BG), Categoria D/2, Rendita € 36.292,00

Nota sulle variazioni catastali compiute nella fase di espletamento della presente Perizia: La Particella 7477 (Catasto Fabbricati, Foglio 8) è stata "variata" ed ha originato la Particella 7477/701 (Catasto Fabbricati, Foglio 8)

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

2.1 DESCRIZIONE GENERALE

Caratteristiche zona: in parte ricettiva-ristorativa e in parte agricola, limitrofa rispetto al centro paese di Grumello del Monte (BG) che dista circa 2 chilometri

Area urbanistica: in parte ricettiva-ristorativa e in parte agricola con accesso da strada a media percorrenza

Servizi presenti nella zona: urbanizzazione primaria e secondaria e principali servizi tipici dei paesi della provincia di Bergamo

Servizi offerti dalla zona: tipici della città e provincia di Bergamo

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: centro città di Bergamo a circa 20 chilometri

Attrazioni paesaggistiche: tipiche della città e provincia di Bergamo

Attrazioni storiche: tipiche della città e provincia di Bergamo

Principali collegamenti pubblici: tipici della città e provincia di Bergamo

2.2 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Alberghi e pensioni (con fine di lucro) [D/2]
--

Trattasi di un COMPLESSO IMMOBILIARE, adibito a ristorante ed albergo, edificato nella prima metà dello scorso decennio (2002-2005) su di un terreno della superficie catastale di Mq 19.434. Il suddetto terreno è occupato per circa un terzo della sua superficie dal COMPLESSO IMMOBILIARE e dalle sue inerenze, mentre, sull'altra parte, che si sviluppa prevalentemente a gradoni, sono presenti piante di ulivo e vite. Al suddetto COMPLESSO IMMOBILIARE si accede dalla pubblica Via Fontana Santa, ex Strada Provinciale che da Albano Sant'Alessandro(BG) conduce a Sarnico (BG).

Della superficie catastale del terreno (Mq 19.434) circa Mq 3.750 sono inseriti nel Piano di Governo del Territorio in "comparti edificati a carattere ricettivo e ristorativo - P4 - Articolo 54 della N.T.A." che consente, se si considera il solo "edificato autorizzato" (escludendo pertanto le opere abusive realizzate e di cui si tratta nelle parti a venire della presente Perizia), di ampliare il COMPLESSO IMMOBILIARE in argomento di circa Mq 1.500 di Superficie Lorda di Pavimento e di circa Mq 1.500 di Superficie Coperta.

Il COMPLESSO IMMOBILIARE in argomento è stato edificato con tecniche costruttive tradizionali, è di aspetto signorile, si compone di due corpi di fabbrica staccati l'uno dall'altro e le cui presumibili principali

caratteristiche costruttive sono quelle di seguito indicate:

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

- Fondazioni costituite da strutture in cemento armato di tipo continuo e isolate;
- Strutture portanti verticali per lo più in pilastri isolati di cemento armato e in murature di laterizio;
- Strutture portanti orizzontali (solai) costituite da strutture miste in legno, laterizio e cemento armato;
- Scale (gradini e planerottoli), per l'accesso ai vari piani, in cemento armato;
- Copertura (tetto) con orditura principale e secondaria in legno, manto di copertura e manufatti per lo smaltimento delle acque meteoriche in materiali idonei e tradizionali;

CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

- Fondazioni costituite da strutture in cemento armato di tipo continuo e isolate;
- Strutture portanti verticali in pilastri isolati e murature in cemento armato;
- Scale (gradini e planerottoli) in cemento armato;
- Copertura (tetto) con struttura in cemento armato opportunamente impermeabilizzata con materiali idonei e tradizionali.

Il COMPLESSO IMMOBILIARE nella sua interezza è dotato di:

- Impianto per lo smaltimento delle acque reflue costituito da manufatti di tipo tradizionale, acque reflue convogliate in pubblica fognatura;
- Impianto antincendio presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia.

Il muro e la barriera di recinzione-confine, realizzati sul confine sud-est del COMPLESSO IMMOBILIARE, sono stati realizzati in posizione non conforme alle indicazioni della Mappa Catastale ma tutto lascia supporre con ragionevole convinzione che il confine reale ed esatto sia quello realizzato come sopra indicato.

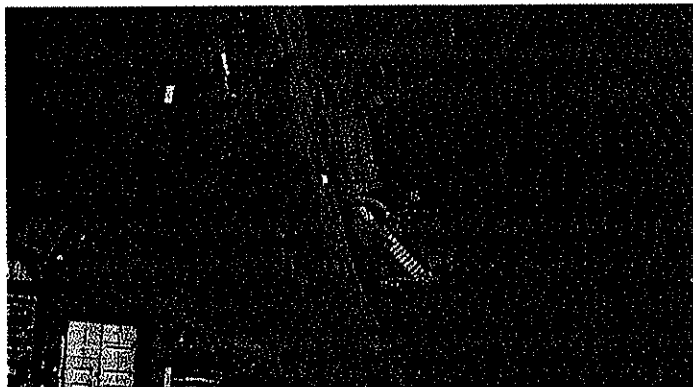


IMMAGINE AEREA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



IMMAGINE A TERRA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DALLA VIA FONTANA SANTA

Il CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE si sviluppa su quattro piani (interrato, terra, primo, secondo). Il piano interrato è adibito in parte a parcheggio (per circa 10 posti auto) ed in parte a locali di servizio delle attività presenti ai piani superiori (ristorante e albergo). Il piano terra è adibito a ristorante, tranne che per una piccola parte che è adibita a reception dell'albergo. I piani primo e secondo sono adibiti ad albergo. I vari piani sono comunicanti fra di loro a mezzo di scala e impianto ascensore. A piano terra, sul fronte sud-ovest, è presente

una veranda (realizzata con struttura portante in legno e strutture di finitura di tipo leggero e non dotata di impianto di riscaldamento) adibita a sala pranzo ed utilizzabile per lo più nei periodi non freddi. I locali adibiti a sala pranzo (piano terra) sono sviluppati su di una superficie di Mq 400 circa più altri Mq 200 circa nella veranda prima menzionata. Al piano primo sono dislocate 12 camere, al piano secondo sono dislocate 5 camere, le camere sono tutte dotate di bagno esclusivo.

Il CORPO DI FABBRICA SECONDARIO si sviluppa su due piani (interrato e terra) adibiti a parcheggio (circa 35 posti auto coperti a piano interrato e circa 26 posti auto scoperti a piano terra). Il piano terra è a cielo aperto. I piani sono comunicanti fra di loro a mezzo di scala a cielo aperto.

Le principali caratteristiche costruttive di finitura del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE possono essere sommariamente così indicate:

- Buon orientamento in relazione al fatto che le pareti principalmente finestrate sono disposte verso sud-ovest;
- Sufficiente illuminazione e aerazione dei locali in funzione della presenza di aperture di adeguate dimensioni;
- Partizioni per suddivisioni dei locali con murature in laterizio (tavolati divisorii);
- Impianto elettrico di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- Impianto di distribuzione acqua di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- Impianto di alimentazione metano di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- Impianto di riscaldamento costituito da:
 - o n.2 generatori alimentati a metano (n.1 generatore al servizio dell'impianto atto al riscaldamento degli ambienti destinati a ristorante e n.1 generatore al servizio dell'impianto atto al riscaldamento degli ambienti destinati ad albergo);
 - o sistema terminale di emissione di tipo misto con radiatori e ventilconvettori;
 il tutto di tipo tradizionale e qualità medio-alto e presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia;
- Impianto per la produzione di acqua calda sanitaria di tipo misto (combinato con il generatore dell'impianto di riscaldamento per il ristorante e con generatore esclusivo-dedicato per l'albergo);
- Pavimenti dei locali in materiali tradizionali di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Soglie varie aperture verso esterno in pietra naturale, di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Finitura pareti e soffitti in intonaco cementizio al civile, per lo più tinteggiato con idropittura lavabile con rifiniture di qualità medio-alto;
- Finitura pareti cucine ristorante e bagni rivestite in piastrelle di ceramica, di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Apparecchi igienico-sanitari nei bagni in ceramica di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Serramenti per esterni in legno e vetro doppio, senza sistema oscurante (ante), il tutto di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Piane interne di corredo ai serramenti esterni (davanzali finestre) in materiali tradizionali di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Contorno aperture esterne in materiali tradizionali di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole".

Le murature verso nord-est e nord-ovest delle sale pranzo a piano terra, sul fronte nord-est, confinano direttamente con il terreno e non sono dotate di intercapedine, lo stato delle stesse murature lascia però supporre con ragionevole convinzione che siano opportunamente impermeabilizzate.

Le principali caratteristiche costruttive di finitura del CORPO DI FABBRICA SECONDARIO possono essere sommariamente così indicate:

- Sufficiente illuminazione e aerazione dei locali in funzione della presenza di aperture di adeguate

dimensioni;

- Impianto elettrico di tipo tradizionale presumibilmente conforme alle normative vigenti in materia ;
- Pavimento del piano interrato in battuto di cemento liscio di tipo e qualità medio e di aspetto estetico "piacevole", pavimento del piano terra (parcheggio a cielo aperto) in lastre di pietra naturale ed acciottolato di sassi tondi, di tipo e qualità medio-alto e di aspetto estetico "piacevole";
- Finitura pareti e soffitti (piano interrato) in intonaco cementizio al civile o in struttura portante a vista, tinteggiati con idropittura lavabile.



IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE DALLA VIA FONTANA SANTA (FRONTI NORD-OVEST E SUD-OVEST)

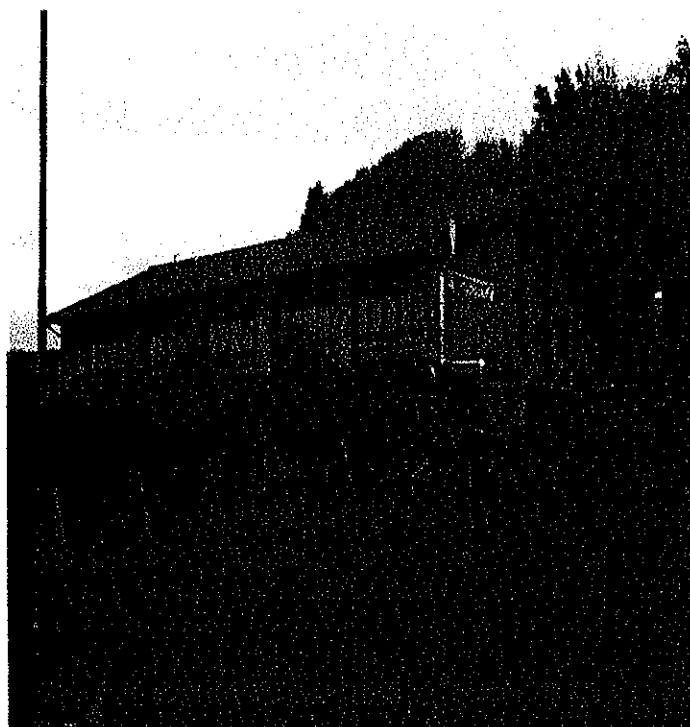


IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE DALLA VIA FONTANA SANTA (FRONTI SUD-OVEST E SUD-EST)

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

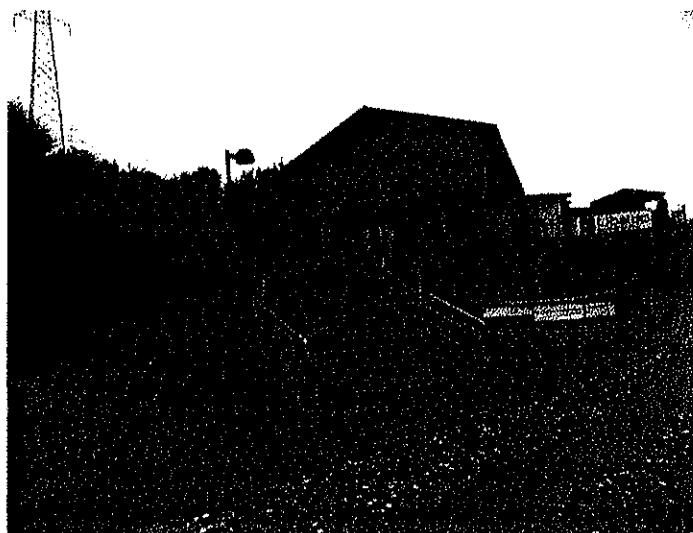


IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (FRONTE NORD-OVEST)

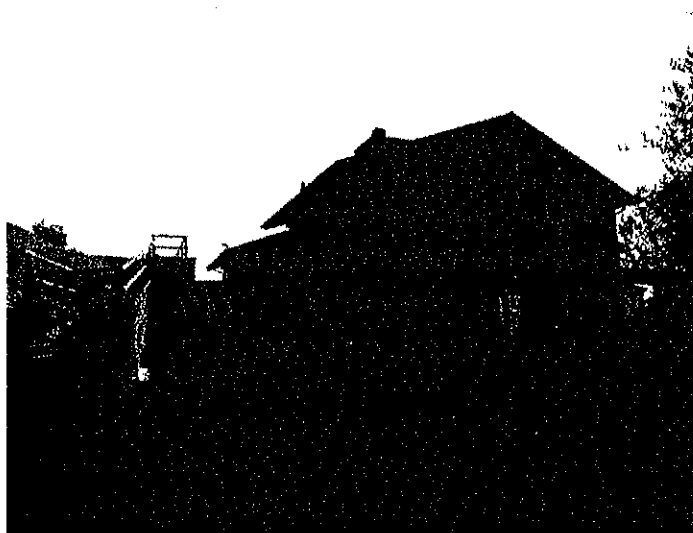


IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (FRONTE NORD-OVEST)

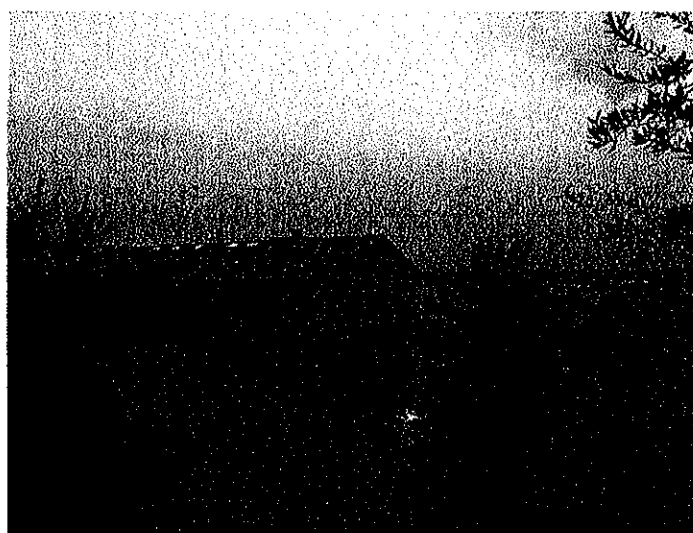


IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (FRONTI NORD-OVEST E NORD-EST)

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO



IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (FRONTE NORD-EST)



IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (FRONTE SUD-EST)



IMMAGINE DEL PARCHEGGIO A PIANO INTERRATO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

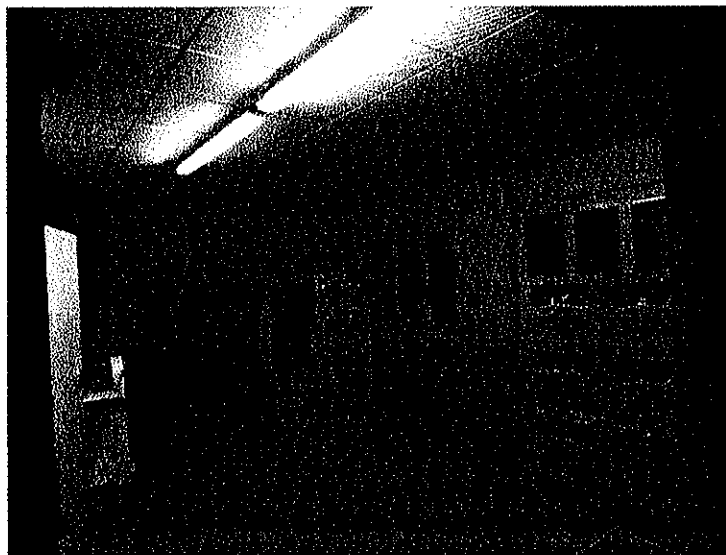


IMMAGINE TIPO DEI LOCALI A PIANO INTERRATO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

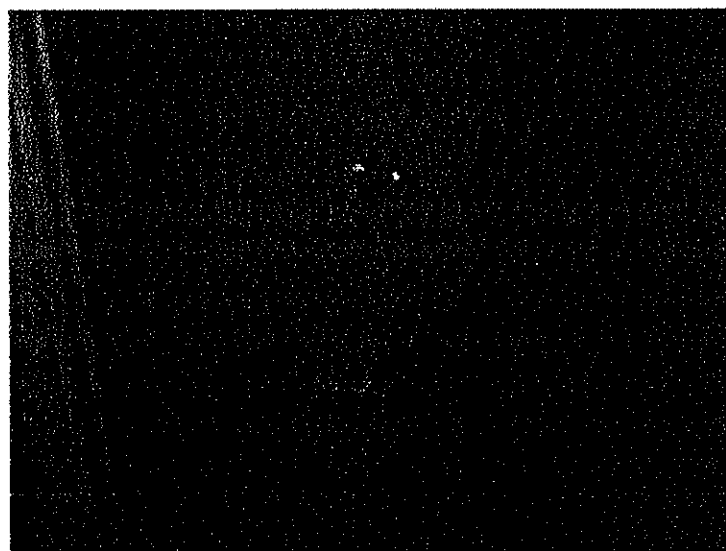


IMMAGINE TIPO DEI BAGNI A PIANO INTERRATO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE



IMMAGINE DI UNA SALA PRANZO (RISTORANTE) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO



IMMAGINE DI UNA SALA PRANZO (RISTORANTE) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

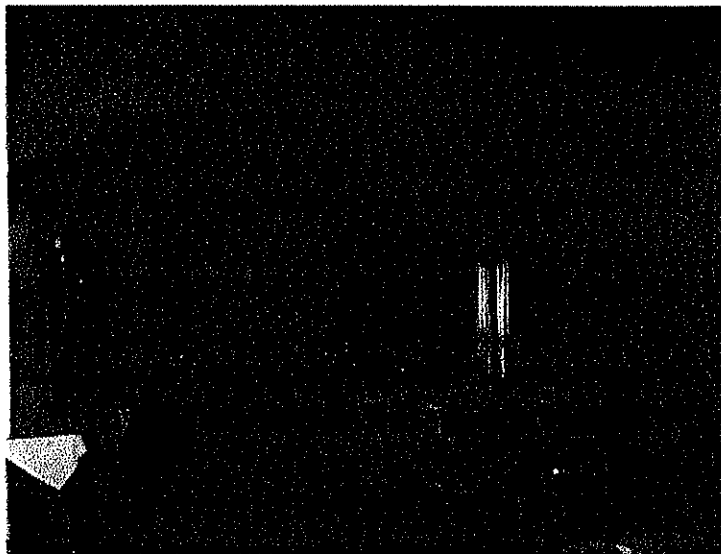


IMMAGINE DI UNA SALA PRANZO (RISTORANTE) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

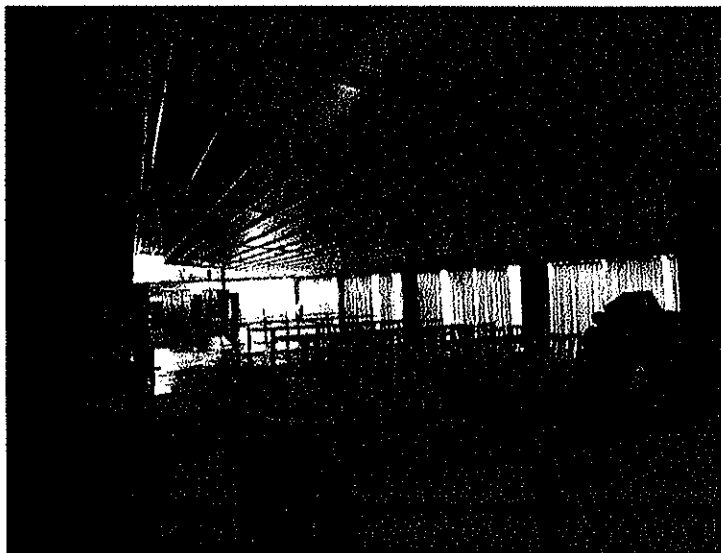


IMMAGINE DELLA SALA PRANZO (RISTORANTE) A PIANO TERRA (VERANDA) DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

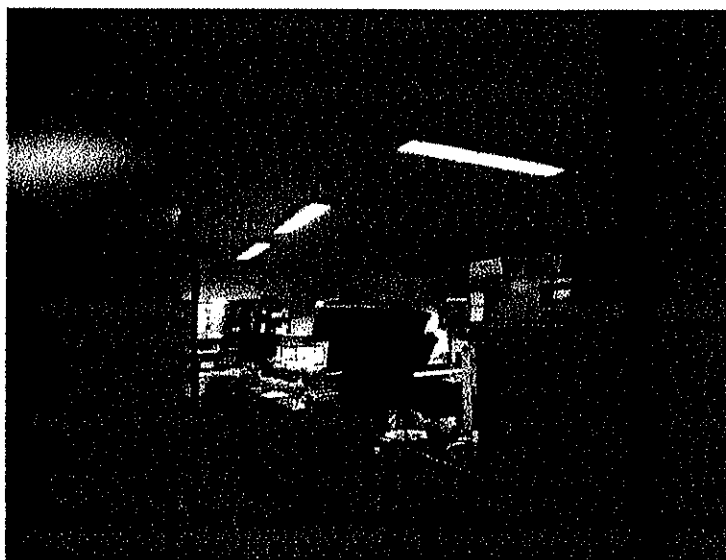


IMMAGINE DI UNA CUCINA (RISTORANTE) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

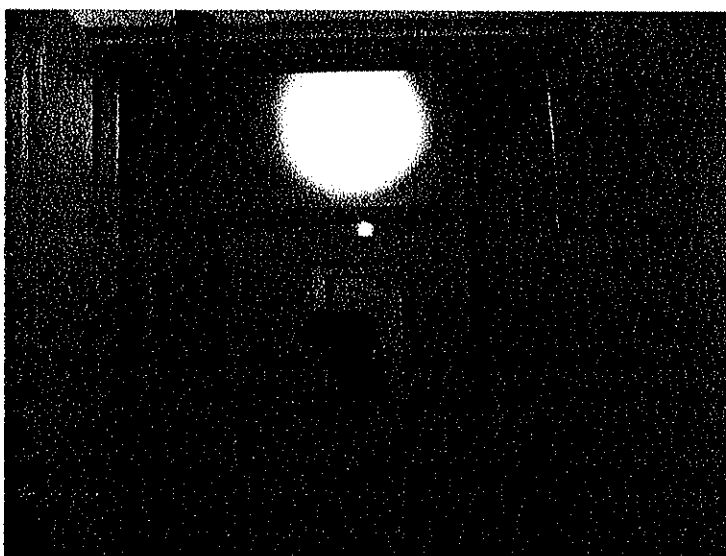


IMMAGINE DEI BAGNI (RISTORANTE) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

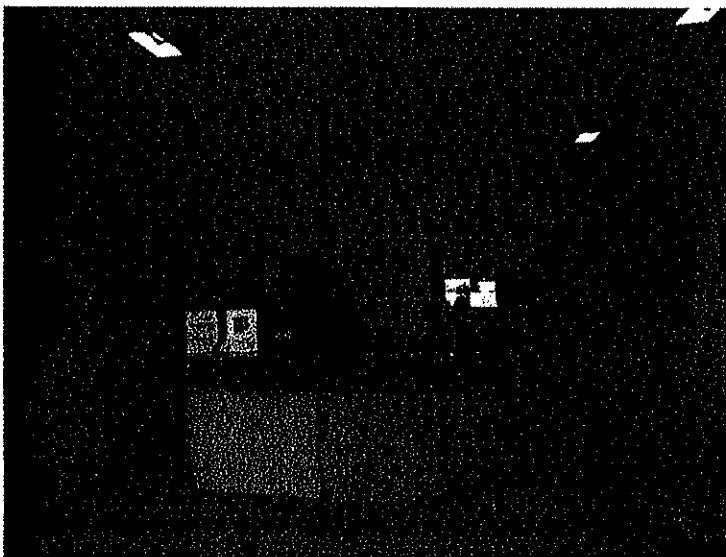


IMMAGINE DELLA RECEPTION (ALBERGO) A PIANO TERRA DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

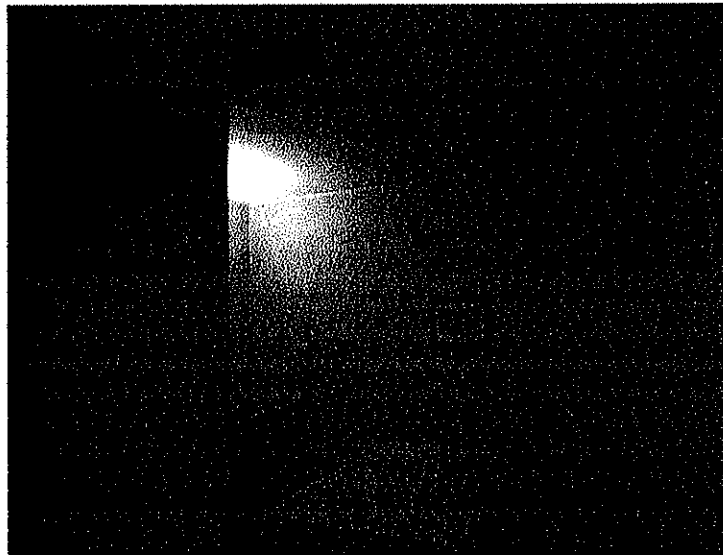


IMMAGINE DELLA CAMERA TIPO (ALBERGO) A PIANO PRIMO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

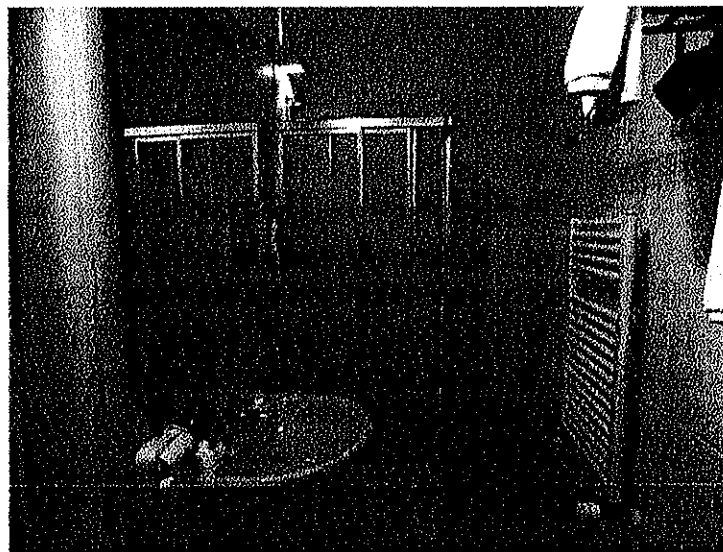


IMMAGINE DEL BAGNO TIPO (ALBERGO) A PIANO PRIMO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE



IMMAGINE DELLA CAMERA TIPO (ALBERGO) A PIANO SECONDO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

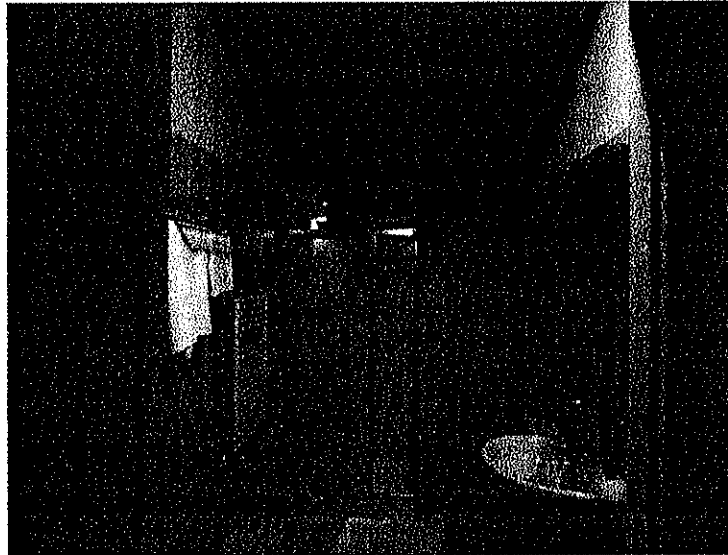


IMMAGINE DEL BAGNO TIPO (ALBERGO) A PIANO SECONDO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE



IMMAGINE DEL CORPO DI FABBRICA SECONDARIO DALLA VIA FONTANA SANTA

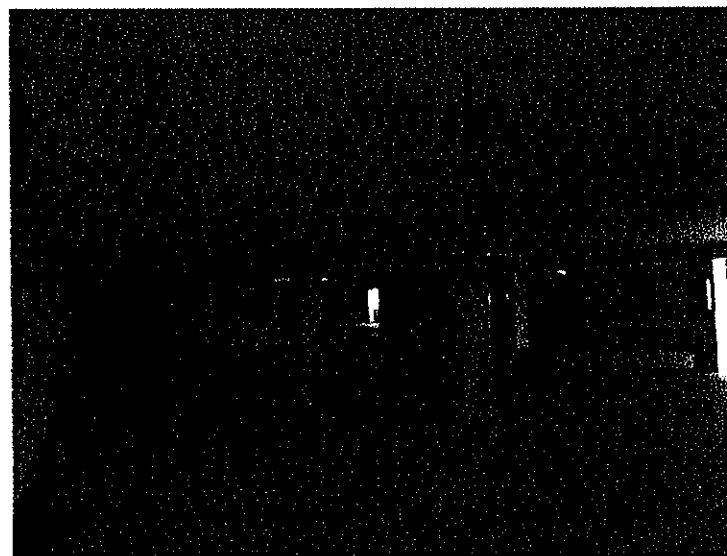


IMMAGINE DEL PARCHEGGIO A PIANO INTERRATO DEL CORPO DI FABBRICA SECONDARIO



IMMAGINE DEL PARCHEGGIO A PIANO TERRA (A CIELO APERTO) DEL CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

Il COMPLESSO IMMOBILIARE, nella sua interezza e da tutti i punti di vista, si trova in un ottimo stato di conservazione.

Si evidenzia che:

- Il sottoscritto Perito Estimatore non ha espletato, come ovvio, nessuna "prova di corretto funzionamento" attinente agli impianti tecnologici al servizio del bene-i immobile-i; pertanto la situazione degli stessi impianti tecnologici descritta nella presente Perizia è quella supponibile da un esame di tipo "non approfondito";
- Non è ipotizzabile che il sottoscritto Perito Estimatore sia in grado di stabilire le "caratteristiche acustiche" del bene-i immobile-i e pertanto neppure di stabilire se le dette caratteristiche siano in linea con le normative vigenti in materia, è comunque presumibile con ragionevole convinzione che le anzidette caratteristiche siano conformi alle normative vigenti in materia;
- Di tutto quanto sopra evidenziato il sottoscritto Perito Estimatore ha debitamente tenuto in conto nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene-i immobile-i.

3. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Numero pratica: 2112/2001 del 15/04/2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 2112/1/2002 del 06/03/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 2242/2003 del 11/06/2004

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Numero pratica: 12493 del 23/12/2004 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Numero pratica: 2579 del 29/03/2005 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Numero pratica: 2580 del 29/03/2005 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Numero pratica: 2112/2/2003 del 19/04/2005

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Numero pratica: 0004833 del 09/06/2005 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Numero pratica: 0005878 del 04/07/2005 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Numero pratica: 8027/2005 di Protocollo del 09/09/2005

Tipo pratica: Provvedimento Unico Finale

Numero pratica: 0008974 del 11/10/2005 (Protocollo)

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Gli immobili sono dotati di: Certificato di Agibilità (ove si dà atto della conformità del bene immobile alle normative vigenti in materia di "statica delle costruzioni", "prevenzione incendi", "superamento barriere architettoniche", "impianti tecnologici" e altre varie) da considerarsi non più legittimo, o legittimo solo in parte, in relazione alle modifiche apportate al bene immobile (abusi edilizi) di cui si dà notizia nella parti a venire della presente Perizia

Gli immobili non sono conformi ai provvedimenti edilizi sopra indicati secondo quanto a venire precisato: rispetto ai contenuti indicati nei provvedimenti abilitanti alla edificazione sopra menzionati, il bene immobile, risulta essere difforme dagli stessi provvedimenti poiché:

- L'intero COMPLESSO IMMOBILIARE non presenta le esatte misure planimetriche ed altimetriche riportate nei provvedimenti abilitanti alla sua realizzazione;
- Il piano interrato del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE presenta un'altezza pari a Mt 2,70-3,00 anziché Mt 2,40-2,50;
- Al piano interrato del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, nel locale adibito parcheggio, è stato ricavato un nuovo locale adibito a ripostiglio;
- Al piano terra del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, sul fronte nord-est, i locali adibiti a sala pranzo e cucina sono stati realizzati in parte in "locali (accessori) autorizzati", mediante ampliamento e cambio di destinazione d'uso degli stessi locali, e in parte realizzati in "locale di nuova edificazione non autorizzato" ed inoltre, i "locali (accessori) autorizzati", sono stati edificati con un'altezza di Mt 2,30-3,00 anziché di Mt 2,20-2,80;
- Al piano terra del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE la veranda (sala pranzo) realizzata sul fronte sud-ovest "non è autorizzata";
- Al piano terra del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE le tettoie realizzate sul fronte sud-est (a copertura della zona barbecue e di parte della scala che proviene dal piano sottostante) "non sono autorizzate";
- Al piano secondo del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, sul fronte sud-ovest, i locali sono stati ampliati (verso l'intercapedine sottotetto) di circa Mt 0,70;
- Al piano secondo del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, il locale (sottotetto) esistente nell'angolo sud-est - nord-est è stato cambiato d'uso ed utilizzato a camera ed entro lo spazio del locale è stato ricavato un altro locale adibito a bagno (entrambe i locali non sono conformi ai dettami del Regolamento Locale di Igiene tipo e pertanto non possono essere utilizzati a camera e bagno).

L'esecutato non ha provveduto a presentare alcuna istanza atta a sanare gli abusi riscontrati così come sopra evidenziati. Si può ritenere con ragionevole convinzione che le stesse opere abusive si configurano:

- In parte (primo punto di cui sopra) nella fattispecie di cui all'Articolo 34, Comma 2-ter del D.P.R. 380/01 *(ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali)*;
- In parte (dal secondo al sesto punto di cui sopra ed in funzione del fatto che la loro più probabile realizzazione è stata perpetrata in precedenza all'approvazione del Piano di Governo del Territorio vigente) nella fattispecie di cui all'Articolo 34, Comma 1 e 2, del D.P.R. 380/01 *(1- Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2- Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio*

del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale) e pertanto sanabili:

- o Mediante rimozione-demolizione delle opera abusive stesse;
- o Mediante pagamento a titolo di sanzione del doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del Territorio) dell'abuso realizzato.

Va precisato che gli abusi perpetrati, allo stato attuale e secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente, sarebbero "autorizzabili" e che parte della giurisprudenza ha espresso parere sulla legittimità della possibilità di sanare opere abusive, che presentino il solo requisito della conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento de rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ("sanatoria giurisprudenziale"), a mezzo dell'applicazione dell'Articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e pertanto con pagamento a titolo di sanzione del contributo di costruzione in misura doppia rispetto al contributo di costruzione stesso dovuto in regime non di sanatoria.

Nel caso in esame è parere del sottoscritto Perito Estimatore, vista l'incertezza regnante sulla questione in argomento e visto che le risultanze da mettere in luce hanno lo scopo di incidere sulla determinazione del valore del bene immobile oggetto della presente Perizia, che sia congruo considerare che ai fini di sanare gli abusi in trattazione sia necessario procedere alla rimozione-demolizione delle opere abusive stesse (operazione economicamente più vantaggiosa rispetto al pagamento a titolo di sanzione del doppio del valore venale (determinato a cura dell'Agenzia del Territorio) dell'abuso realizzato), eccezione fatta per l'aumento di altezza al piano interrato, l'aumento di superficie e altezza dei locali a piano terra, sul fronte nord-est e l'ampliamento dei locali a piano secondo, sul fronte sud-ovest, del CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE, che non possono essere rimossi senza recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Verificato che, ai fini dell'istanza di condono, vi sono le condizioni previste dall'Articolo 46, Comma 5, del DPR 380/2001 (le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive Immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria), si manifesta che i costi necessari alla regolarizzazione dell'abuso edilizio di cui il COMPLESSO IMMOBILIARE è viziato, alla data odierna, possono essere quantificati come sotto indicato:

SANATORIA PER ABUSO DI AUMENTO ALTEZZA (DA MT 2,40-2,50 A MT 2,70-3,00) DEL PIANO INTERRATO DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (ARTICOLO 34 D.P.R. 380/01 – SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE)	
<p>Aumento di altezza su di una superficie di circa Mq 900,00 e comportante un aumento di circa Mc 360,00 di volume</p> <p>Aumento di valore venale ipotizzabile come aumento di S.L.C. equivalente = Mc 360,00 / Mt 2,50 = Mq 144,00 (S.L. equivalente) x 0,50 (coefficiente di S.L.C.) = Mq 72,00 (S.L.C.) x €/Mq 1.750,00 (valore venale unitario) = € 126.000,00 (incremento di valore venale)</p> <p>Sanzione € 126.000,00 x2</p>	€ 252.000,00
SANATORIA PER AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE LOCALI A PIANO TERRA + AUMENTO ALTEZZA (DA MT 2,20-2,80 A MT 2,30-3,00) LOCALI, FRONTE NORD-EST, DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (ARTICOLO 34 D.P.R. 380/01 – SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE)	
<p>Ampliamento per realizzazione locale cucina e aumento superficie locale accessorio e comportante un aumento di circa Mq 100,00 di S.L.C.</p> <p>Aumento di valore venale ipotizzabile come aumento di S.L.C. = Mq 100,00 x €/Mq 1.750,00 (valore venale unitario) = € 175.000,00 (incremento di valore venale)</p> <p>Sanzione € 175.000,00 x2</p>	€ 350.000,00
<p>Aumento di altezza su di una superficie di circa Mq 145,00 e comportante un aumento di circa Mc 22,00 di volume</p> <p>Aumento di valore venale ipotizzabile come aumento di S.L.C. equivalente = Mc 22,00 / Mt 2,50 = Mq 8,80 (S.L. equivalente) x 1,00 (coefficiente di S.L.C.) = Mq 8,80 (S.L.C.) x €/Mq 1.750,00 (valore venale unitario) = € 15.400,00 (incremento di valore venale)</p> <p>Sanzione € 15.400,00 x2</p>	€ 30.800,00
La rimozione dell'abuso di cambio di destinazione d'uso da sala pranzo a locale	

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

accessorio consiste nel solo divieto di utilizzo dei locali stessi a sala pranzo	
SANATORIA PER AMPLIAMENTO LOCALI A PIANO SECONDO (FRONTE SUD-OVEST) DEL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (ARTICOLO 34 D.P.R. 380/01 – SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE)	
Aumento di Mt 0,70 di profondità su di una lunghezza di circa Mt 28,00 e comportante un aumento di circa Mq 19,60 di S.L.C. Aumento di valore venale ipotizzabile come aumento di S.L.C. = Mq 19,60 x €/Mq 1.750,00 (valore venale unitario) = € 34.300,00 (incremento di valore venale) Sanzione € 34.300,00 x2	€ 68.600,00
SANATORIA ALTRI ABUSI AL CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE (ARTICOLO 34 D.P.R. 380/01 – DEMOLIZIONE ABUSO)	
- Demolizione muratura con porta a piano interrato per eliminazione locale adibito a ripostiglio, struttura della superficie di circa Mq 35,00	€ 1.250,00
Demolizione sala pranzo piano terra, fronte nord-est, struttura della volumetria di circa Mc 350,00	€ 5.000,00
- Demolizione veranda (sala pranzo) piano terra, fronte sud-ovest, struttura della volumetria di circa Mc 535,00	€ 5.000,00
- Demolizione tettoie (copertura zona barbecue e scala proveniente dal piano interrato) a piano terra, fronte sud-est, strutture della superficie di circa Mq 30,00	€ 1.250,00
- Demolizione muratura con porta e apparecchi igienico sanitari bagno piano secondo, struttura della superficie di circa Mq 9,00 + apparecchi igienico sanitari	€ 500,00
La rimozione dell'abuso di cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camera (piano secondo CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE) consiste nel solo divieto di utilizzo del locale stesso a camera	
SPESE ACCESSORIE PER SANATORIA ABUSI	
- Spese Tecniche attinenti ai "provvedimenti edilizi" vari da intraprendere nonché per le prestazioni tecniche di corredo attinenti	€ 10.000,00
- Oneri accessori e I.V.A. su Spese Tecniche	€ 2.810,00
- Diritti di Segreteria attinenti ai "provvedimenti edilizi" di cui sopra, imprevisti e arrotondamenti	€ 2.790,00
DIMINUIZIONE DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE, COSI' COME DETERMINATO AL PARAGRAFO 12 DELLA PRESENTE PERIZIA, A FRONTE DELLE DEMOLIZIONI ATTE ALLA SANATORIA DEGLI ABUSI	
- Demolizione sala pranzo piano terra, fronte nord-est, struttura della S.L.C. di circa Mq 100,00 = Mq 100,00 x €/Mq 1.750,00	€ 17.500,00
- Demolizione veranda (sala pranzo) piano terra, fronte sud-ovest, struttura della S.L.C. Mq 76,00 (Mq 190,00 x 0,40) = Mq 76,00 x €/Mq 1.750,00	€ 133.000,00
- Demolizione tettoie (copertura zona barbecue e scala proveniente dal piano interrato) a piano terra, fronte sud-est, strutture della S.L.C. di circa Mq 16,80 (Mq 42,00 x 0,40) = Mq 16,80 x €/Mq 1.750,00	€ 29.400,00
AUMENTO DI VALORE PER POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA A FRONTE DELLE DEMOLIZIONI ATTE ALLA SANATORIA DEGLI ABUSI	
Potenzialità edificatoria residua valutabile in circa Mq 300 di S.L.P. Valore ipotizzabile come superficie equivalente di terreno necessario per la edificazione di Mq 300 di S.L.P. con indice di utilizzazione fondiaria di 0,66 Mq/Mq (indice di Piano di Governo del Territorio) = Mq 300,00 / 0,66 = Mq 455,00 (superficie equivalente di terreno) x €/Mq 105,00 (valore commerciale terreno)	€ 47.775,00 -
Totale	€ 862.125,00
Arrotondamento	€ 2.125,00
Totale	€ 860.000,00

4. CONFORMITA' URBANISTICA RELATIVA AI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Strumento urbanistico approvato	Piano di Governo del Territorio
Delibera approvazione strumento urbanistico	Delibera di C.C. n. 35 del 08/11/2011 Delibera di C.C. n. 02 del 02/02/2012 Delibera di C.C. n. 05 del 06/03/2014
Bene-i immobile-i sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	In parte in "comparti edificati a carattere ricettivo e ristorativo - P4 - Articolo 54 delle N.T.A.", in parte in "ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - agricolo di salvaguardia - E2 - Articolo 59 delle N.T.A." in parte in "ambiti ed elementi del paesaggio agrario tradizionale - ambito boschivo - E3 - Articolo 54 delle N.T.A."
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità del bene-i immobile-i	/
Eventuali pattuizioni da prevedere nella vendita	/
Conformità del bene-i immobile-i con lo strumento urbanistico	Vedere paragrafo 3 della presente Perizia

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Identificativo corpo: Unico

Categoria: Alberghi e pensioni (con fine di lucro) [D/2]

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà

Identificativi al Catasto: Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 7477, Subalterno 701, Via Fontana Santa s.n.c., Piano S1-T-1-2, Comune Grumello del Monte (BG), Categoria D/2, Rendita € 36.292,00

Nota sulle variazioni catastali compiute nella fase di espletamento della presente Perizia: La Particella 7477 (Catasto Fabbricati, Foglio 8) è stata "variata" ed ha originato la Particella 7477/701 (Catasto Fabbricati, Foglio 8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Dal 01/12/2005:

██████████ (esecutato), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto n.33519 di Repertorio del 01/12/2005 del Notaio Flavio Turconi del Distretto Notarile di Bergamo (trascritto il 07/12/2005 ai nn. 77858/47083 di Registro Generale-Particolare all'Agazia del Territorio di Bergamo)

Dal 14/11/2001 al 30/11/2005:

██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto n.99203 di Repertorio del 14/11/2001 del Notaio Luigi Luosi del Distretto Notarile di Bergamo (trascritto il 22/11/2001 ai nn. 46859/34564 di Registro Generale-Particolare all'Agazia del Territorio di Bergamo), atto trattante i beni generanti il bene immobile in trattazione nella presente Perizia

Dal 15/03/1999 al 13/11/2001:

██████████, per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di:

- Atto n.22978 di Repertorio del 15/03/1999 del Notaio Flavio Turconi del Distretto Notarile di Bergamo (trascritto il 25/03/1999 ai nn.11337/8517 di Registro Generale-Particolare all'Agazia del Territorio di Bergamo)

- Bergamo), atto trattante parte dei beni generanti il bene immobile in trattazione nella presente Perizia
- Atto n.22978 di Repertorio del 15/03/1999 del Notaio Flavio Turconi del Distretto Notarile di Bergamo (trascritto il 25/03/1999 ai nn.11338/8518 di Registro Generale-Particolare all'Agenda del Territorio di Bergamo), atto trattante parte dei beni generanti il bene immobile in trattazione nella presente Perizia

Al ventennio e sino al 12/11/2001:

██████████ e ██████████, per la quota di 1/1, nell'insieme, dei beni generanti il bene immobile in trattazione nella presente Perizia, in forza di Atto n.79382 di Repertorio del 06/12/1989 del Notaio Adriano Sella del Distretto Notarile di Bergamo (trascritto il 27/12/1989 ai nn.37462/28016 di Registro Generale-Particolare all'Agenda del Territorio di Bergamo)

7. VINCOLI ED ONERI GIURUDICI AI CARICO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico – Situazione al 05/04/2017

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.p.A., con sede in Verona, importo ipoteca € 5.000.000,00 (Trascrizione Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizio Pubblicità Immobiliare, n.77859-18075 di Protocollo Generale-Particolare in data 07/12/2005)

Pignoramento Immobiliare a favore di UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, (Iscrizione Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizio Pubblicità Immobiliare, n.9801-6450 di Protocollo Generale-Particolare in data 08/03/2016)

Convenzione Edilizia a favore di COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE, con sede in Grumello del Monte (BG), (Trascrizione Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizio Pubblicità Immobiliare, n.17497-12901 di Protocollo Generale-Particolare in data 20/04/2002),

Convenzione Edilizia a favore di COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE, con sede in Grumello del Monte (BG), (Trascrizione Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizio Pubblicità Immobiliare, n.61675-34831 di Protocollo Generale-Particolare in data 23/11/2010)

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Gravami: il bene immobili in trattazione nella presente Perizia non è gravato da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale: non attinente al caso in esame poiché il bene immobile oggetto della procedura esecutiva in trattazione non è costituito a condominio

Spese ordinarie annue di gestione del bene-i immobile-i: Valutabili sommariamente e mediamente in € 50.000,00 all'anno per energia elettrica, gas-metano, acqua, Imposta Unica Comunale.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non attinente al caso in esame poiché il bene immobile oggetto della procedura esecutiva in trattazione non è costituito a condominio

Millesimi di proprietà: non attinente al caso in esame poiché il bene immobile oggetto della procedura esecutiva in trattazione non è costituito a condominio

Accessibilità del bene-i immobile-i ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non attinente al caso in esame poiché il bene immobile oggetto della procedura esecutiva in trattazione non è costituito a condominio

Attestazione Prestazione Energetica: non a disposizione

Indice di prestazione energetica: non a disposizione

Note Indice di prestazione energetica: non a disposizione

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistenti

Avvertenze ulteriori: nessuna

9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto: Unico

Alberghi e pensioni (con fine di lucro) [D/2]				
Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE				
Parcheggio a piano interrato e locali attigui	Sup. reale lorda	Mq 490,00	0,50	Mq 245,00
Locali caldaia a piano interrato	Sup. reale lorda	Mq 30,00	0,50	Mq 15,00
Locali vari a piano interrato al servizio delle attività di ristorante-albergo	Sup. reale lorda	Mq 390,00	0,70	Mq 273,00
Locali vari a piano terra (ristorante e reception albergo)	Sup. reale lorda	Mq 730,00	1,00	Mq 730,00
Veranda a piano terra (sala pranzo ristorante)	Sup. reale lorda	Mq 190,00	0,40	Mq 76,00
Portici-Tettoie a piano terra	Sup. reale lorda	Mq 42,00	0,40	Mq 16,80
Albergo a piano primo	Sup. reale lorda	Mq 360,00	1,00	Mq 360,00
Albergo a piano secondo	Sup. reale lorda	Mq 200,00	1,00	Mq 200,00
Sottotetti e bagno a piano secondo	Sup. reale lorda	Mq 50,00	0,70	Mq 35,00
CORPO DI FABBRICA SECONDARIO				
Parcheggio a piano interrato e locale attiguo	Sup. reale lorda	Mq 885,00	0,50	Mq 442,50
Parcheggio a piano terra (cielo aperto)	Sup. reale lorda	Mq 675,00	0,15	Mq 101,25
AREA LIBERA				
Area pavimentata adibita a cortile e-o camminamento	Sup. reale lorda	Mq 450,00	0,15	Mq 67,50
Area libera in ambito urbanistico P4 (ric.ivo-rist.vo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite) e-o inerenze del complesso imm.re	Sup. reale approssimata	Mq 900,00 Mq 1.400,00	0,10 0,02	Mq 90,00 Mq 28,00
Area libera in	Sup. catastale	Mq 15.684,00	0,01	Mq 156,84

ambito urbanistico E2-E3 (agricolo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite)	approssimata			
Totale				Mq 2.836,89
<p>La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri e con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 70% dei locali a piano interrato e secondo (sottotetto) con finiture al civile, 50% dei locali a piano interrato destinati a parcheggio, 40% dei portici e della veranda a piano terra, 15% della superficie pavimentata a piano terra ed utilizzata a parcheggio, 15% della superficie pavimentata a piano terra adibita a cortile e-o camminamento, 10% dell'area libera in ambito urbanistico P4 (ristorativo-ricettivo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite) e-o inerenze del complesso immobiliare e sino al raggiungimento della superficie adibita a ristorante-albergo (in maniera approssimata), 2% dell'area libera in ambito urbanistico P4 (ristorativo-ricettivo) oltre a quella prima indicata, 1% dell'area libera in ambito urbanistico E2-E3 (agricolo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite)</p>				

10. GIUDIZIO SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Non attinente al caso in argomento

11. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene immobile è occupato, in base a "Contratto di Locazione" stipulato con l'esecutato in data antecedente al pignoramento e regolarmente registrato, da:

- [REDACTED] – "Contratto di Locazione" scadente il 31/08/2024 e relativo alla parte di bene immobile adibito ad Albergo;
- [REDACTED] – "Contratto di Locazione" scadente il 31/08/2019 e relativo alla parte di bene immobile adibito a ristorante

12. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (COMPLESSIVA DEL LOTTO)

Lotto: Unico

Criterio di stima: misto (valore di costruzione rapportato in maniera sintetica comparativa parametrica semplificata a costruzioni di tipologia simile) avendo tenuto debitamente in conto le sotto elencate peculiarità del bene immobile oggetto di stima:

- Di qualità signorile e stato manutentivo ottimo

Fonti di informazione: "Prezziari dei valori di costruzione" adottati dall'Agenzia del Territorio e "Libero Mercato"

Valutazione:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alberghi e pensioni	Mq 2.836,89	€/Mq 1.750,00	€ 4.964.557,50
Totale			€ 4.964.557,50
Adeguaamenti e correzioni alla stima:			
- Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e alla mancanza di garanzia per vizi e-o difetti (come disposto dal G.E.)			€ 744.683,63
- Riduzione del 20% per esistenza di "Contratti di Locazione" scadenti il 31/08/2019 e 31/08/2024			€ 992.911,50

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

- Riduzione per la vendita di una sola quota del bene immobiliare	/
- Riduzione per rimborso forfetario spese condominiali insolite riferibili al biennio anteriore alla vendita	/
- Riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica (abusi edilizi) e catastale	€ 860.000,00
- Arrotondamento commerciale	€ 1.962,37 (-)
Totale (valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano)	€ 2.365.000,00
Prezzo di vendita dei beni immobili nello stato libero	€ 2.365.000,00

26 Maggio 2017

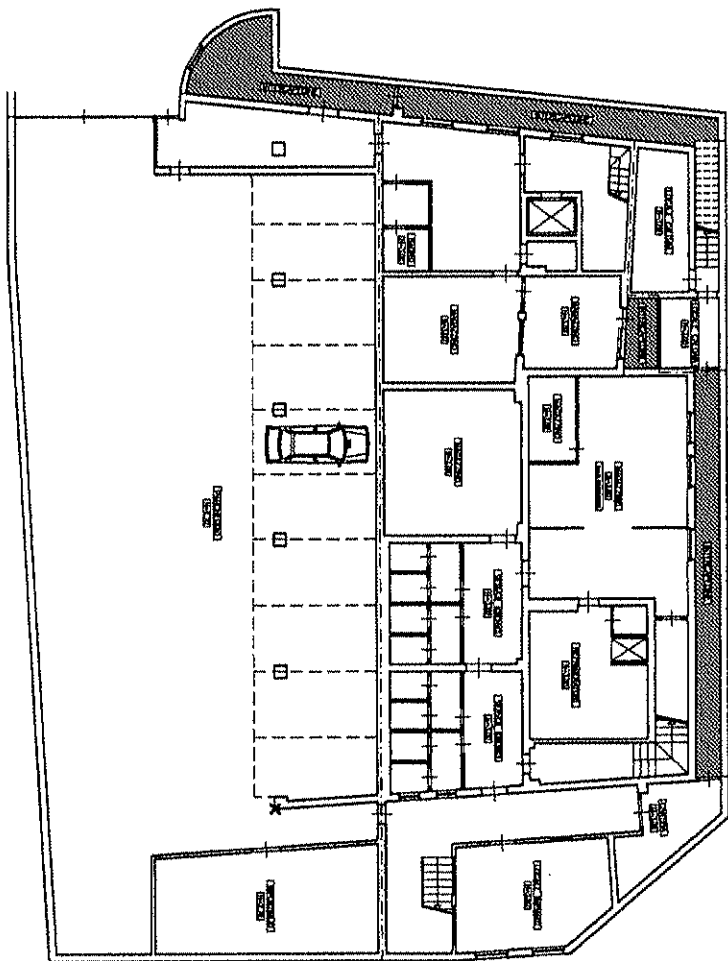
Geometra Marco Peracchi
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE (OVE NECESSARIO)

ALLEGATI	
ALLEGATO N.1	ELABORATI GRAFICI (PLANIMETRIE)
ALLEGATO N.2	DOCUMENTAZIONI CATASTALI
	1
	ESTRATTO MAPPA CATASTALE
	2
ALLEGATO N.3	PLANIMETRIA CATASTO FABBRICATI
	3
	VISURA CATASTALE STORICA
ALLEGATO N.4	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO N.4	PROVVEDIMENTI ABILITANTI ALLA EDIFICAZIONE E-O ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI
ALLEGATO N.5	VISTA LA CORPOSITA DELLA DOCUMENTAZIONE LA STESSA È TENUTA A DISPOSIZIONE DAL PERITO ESTIMATORE AL PROPRIO RECAPITO
ALLEGATO N.6	CERTIFICATO DI AGIBILITA'
ALLEGATO N.7	ATTO DI PROVENIENZA ALL'ESECUTATO
	ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO n.1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE RAFFIGURATO

CATASTO	COMUNE CENSUARIO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
FABBRICATI	GRUMELLO DEL MONTE	8	7477	701

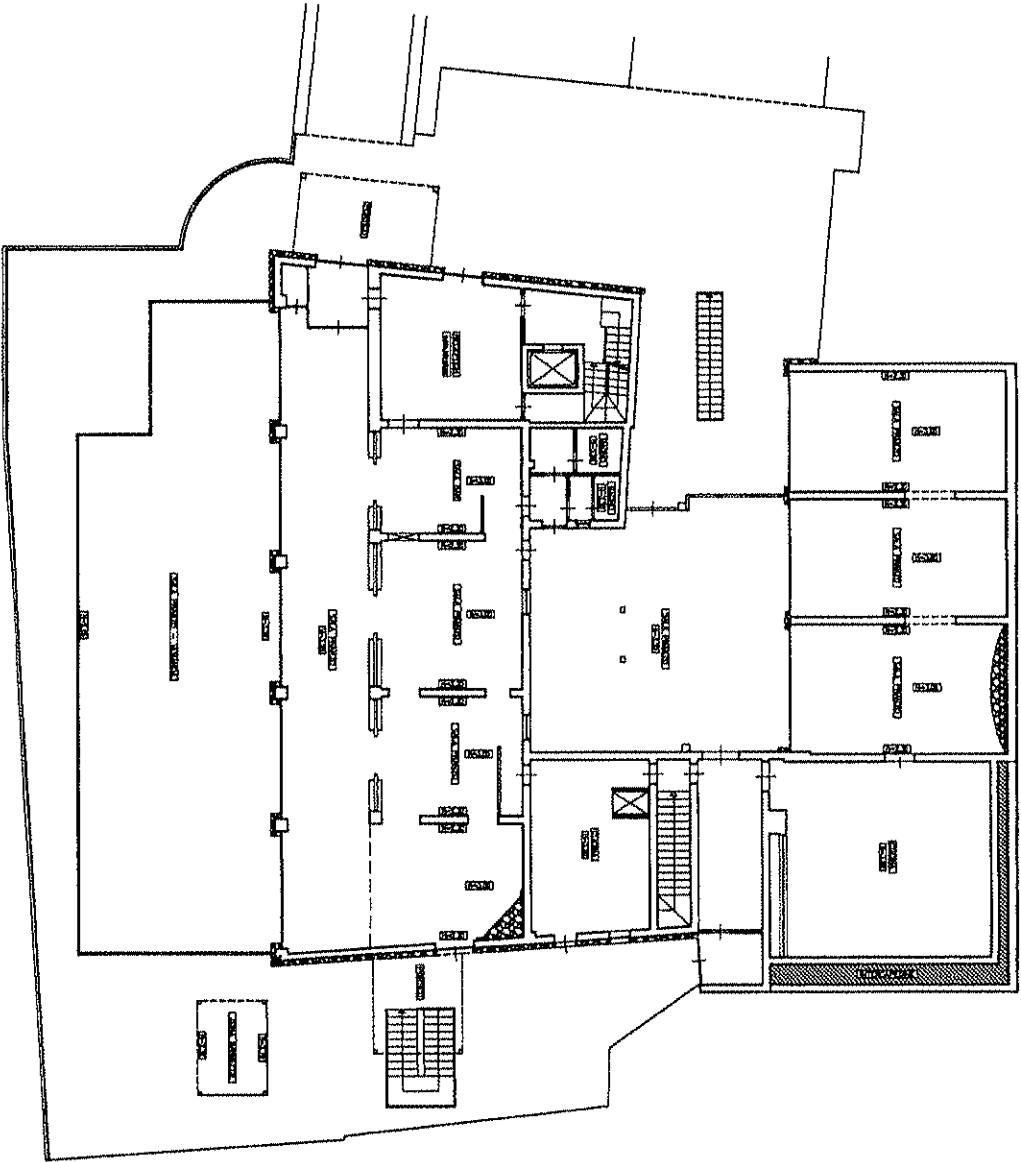


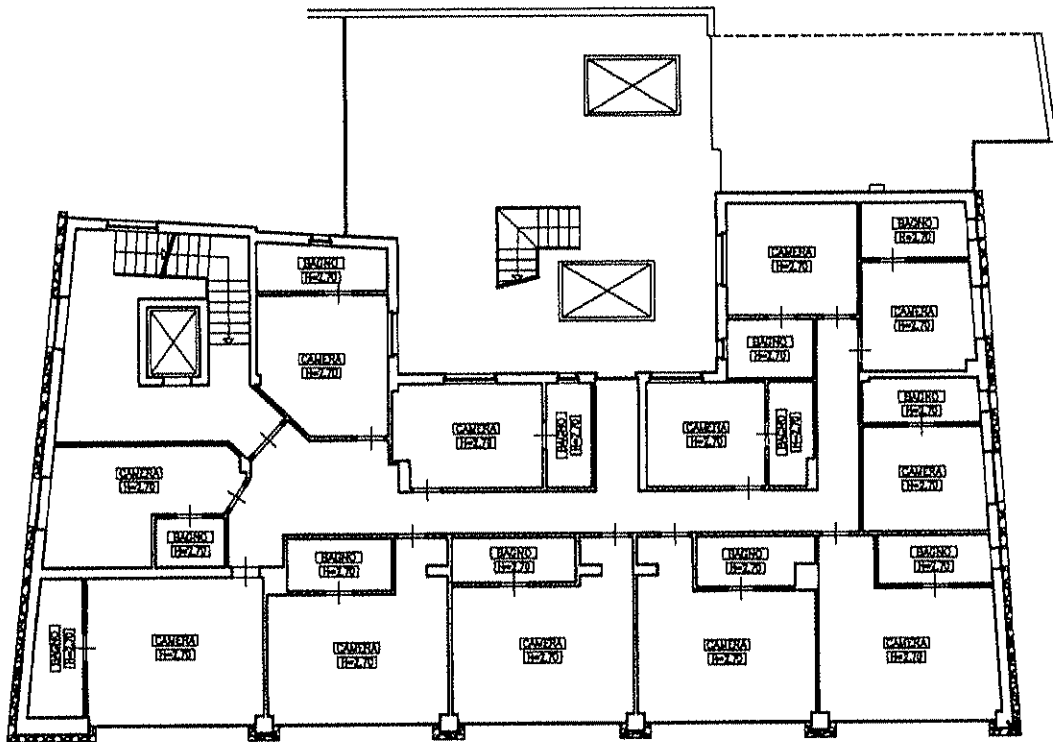
PIANTA PIANO INTERRATO

Scale 1:100

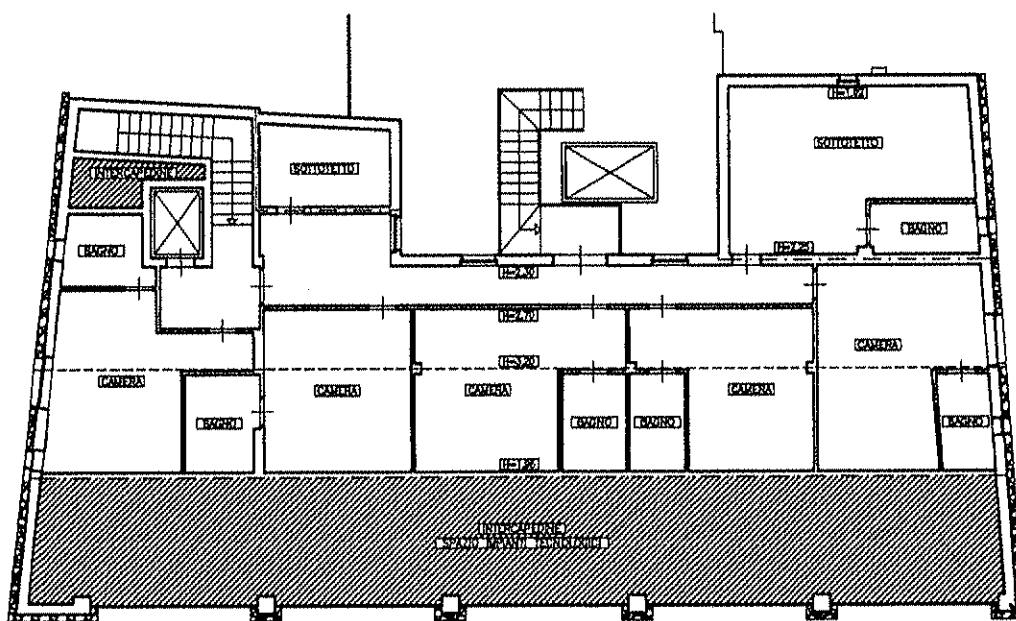
Scale 1:100

PIANTA PIANO TERRA

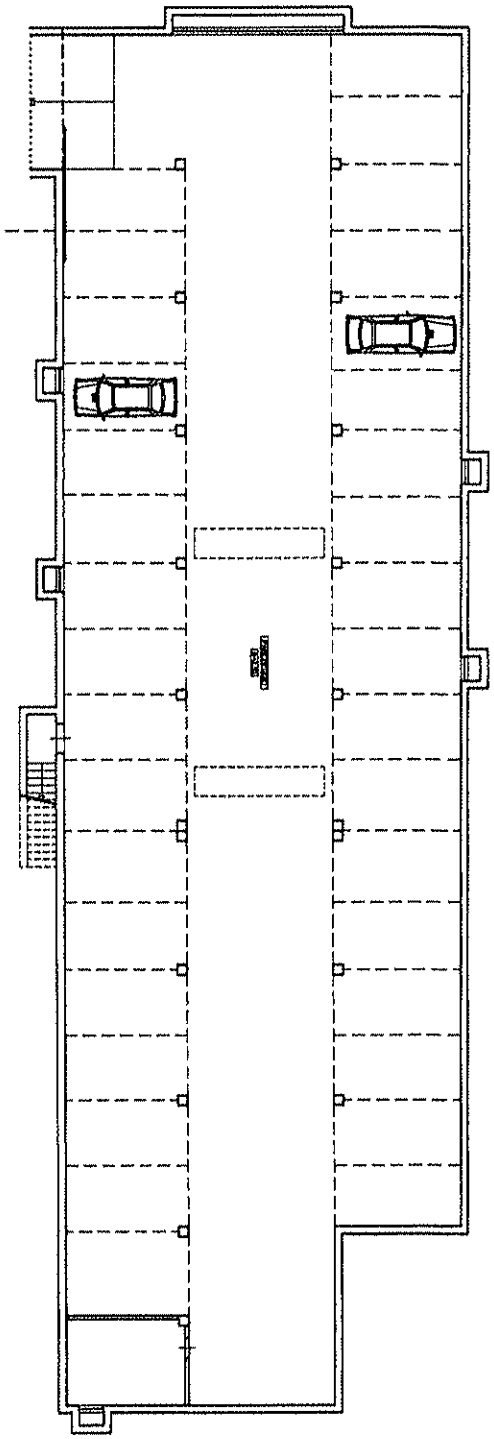




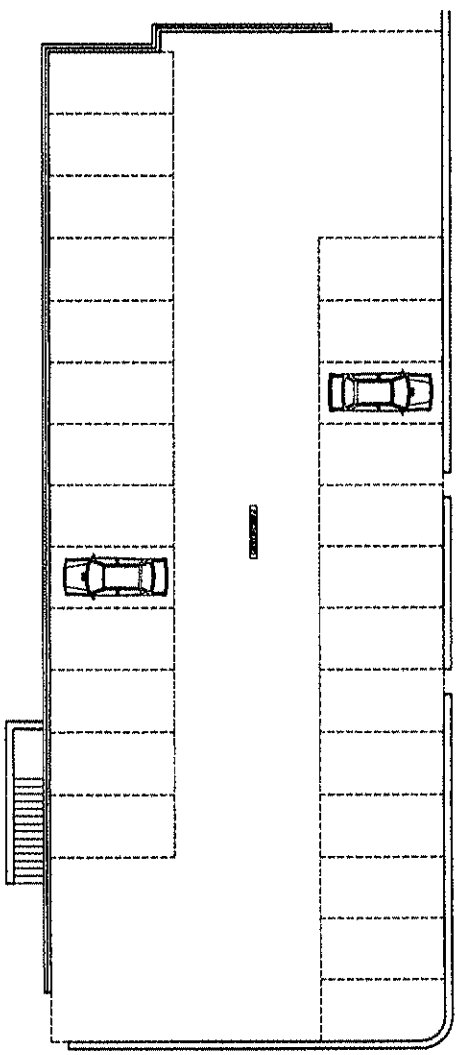
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO INTERRATO



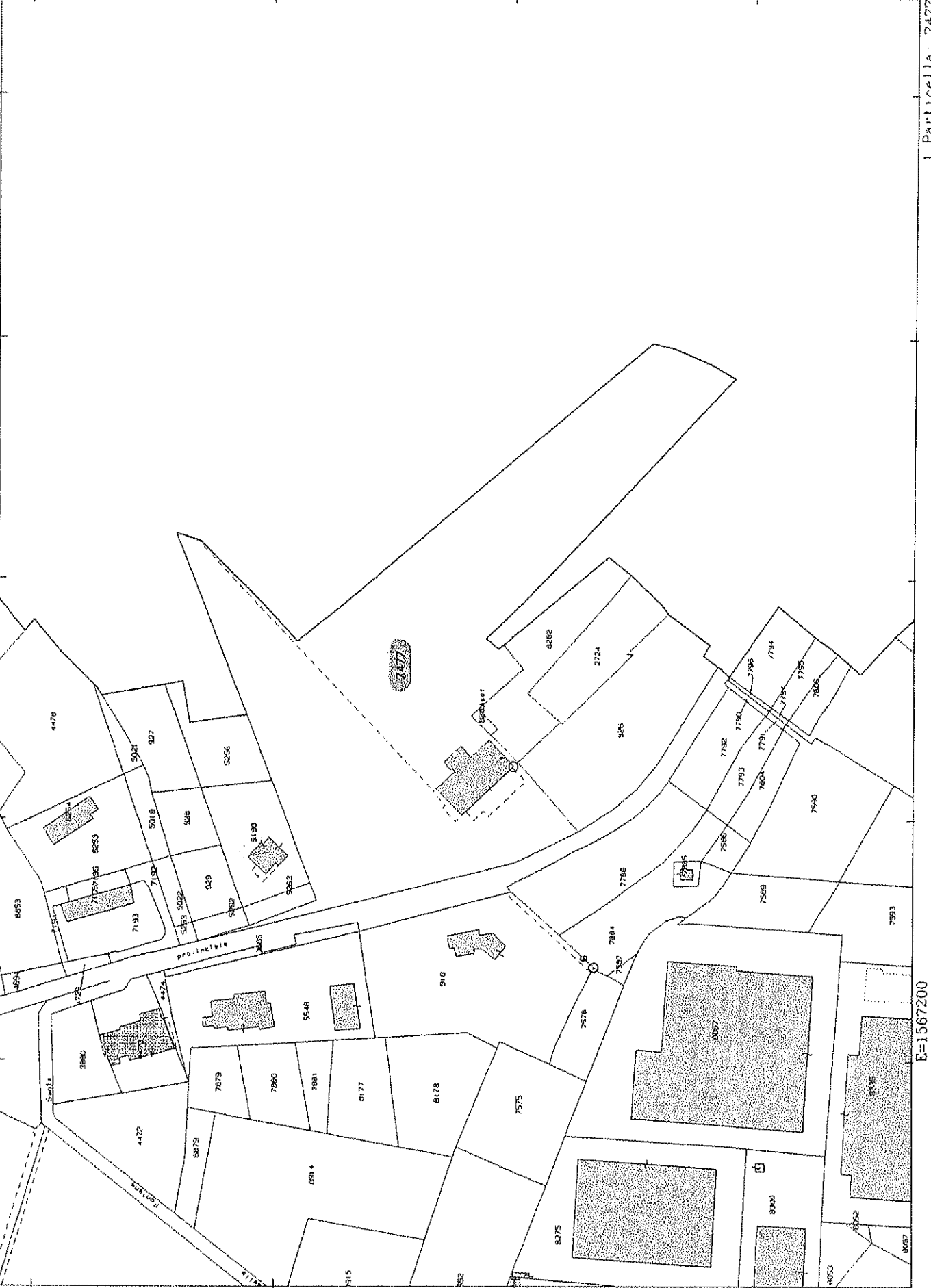
PIANTA PIANO TERRA (A CIELO APERTO)

ALLEGATO n.2

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO .

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: GRUMELLO DEL MONTE Foglio: 90 B
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
10-Apr-2017 11:23:23 Prot. n. 7108242/2017



E=1567200

I Particella: 7477

N=5054300

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Bergamo

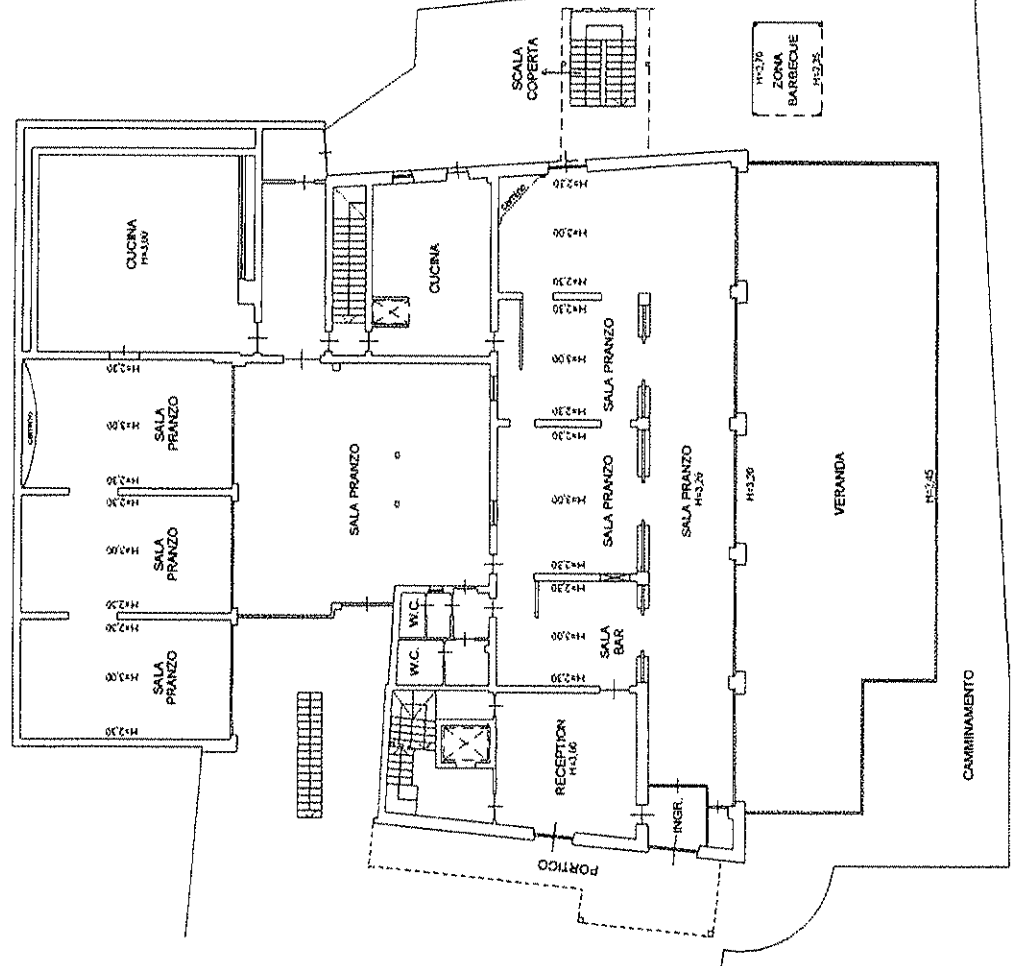
Dichiarazione protocollo n. BCG0042133 del 07/04/2017
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Grumello Del Monte
 Via Fontana Santa
 civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione: 8
 Foglio: 8
 Particella: 7477
 Subalterno: 701

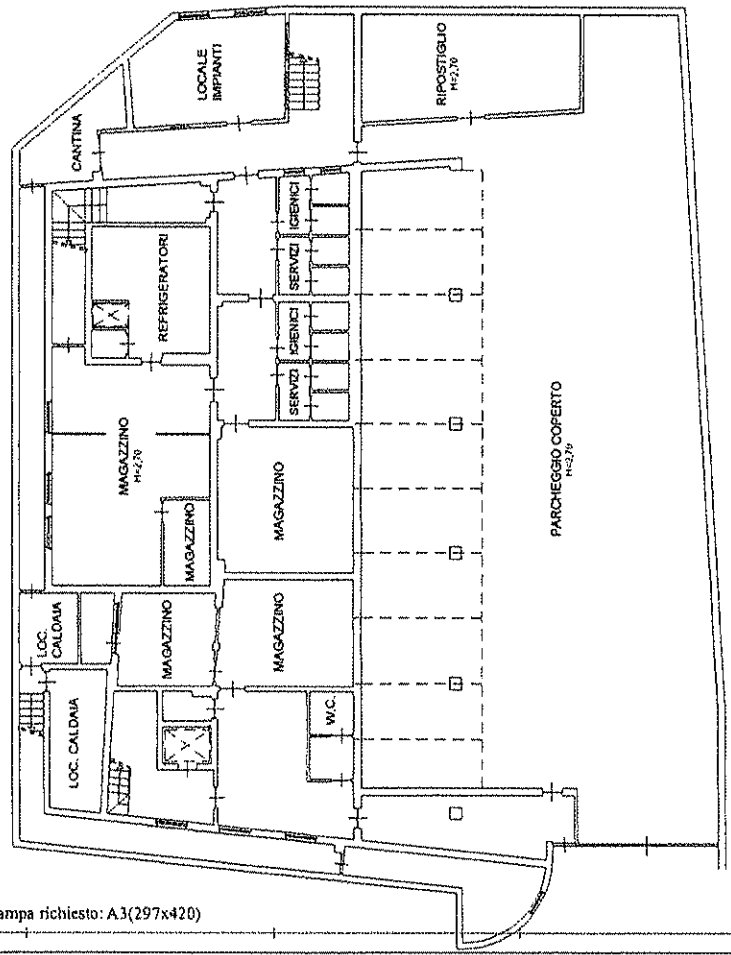
Compilata da:
 Peracchi Marco
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo
 N. 03143

Scala 1:200

n. 1



PIANO TERRA
 H=3,20



PIANO INTERRATO (S1)
 H=3,00

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0042135 del 07/04/2017
Planimetria di u.i.n. in Comune di Grumello Del Monte
Via Fontana Santa

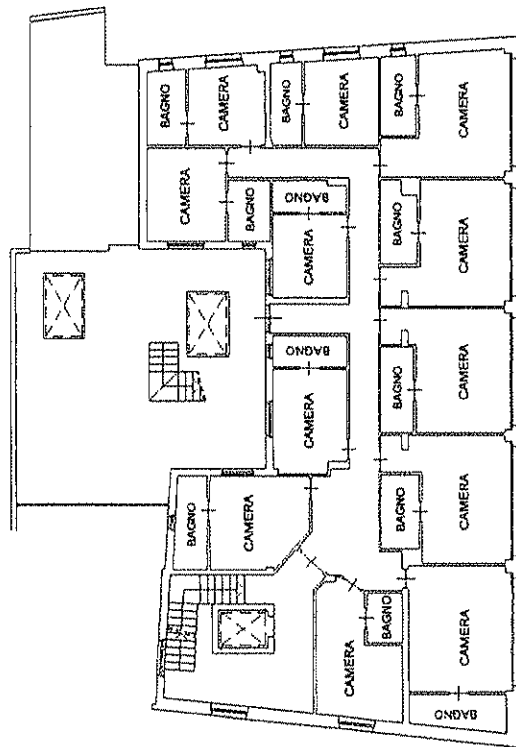
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 8
Particella: 7477
Subalterno: 701

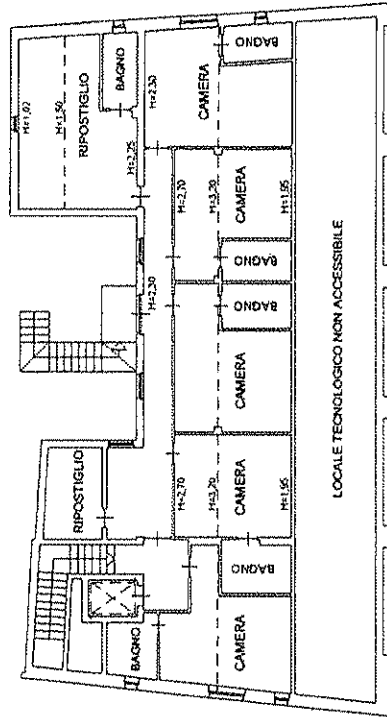
Compilata da:
Pieracchi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 03143

Scala 1: 200

n. 2



PIANO PRIMO
H=2,70



PIANO SECONDO





Completata da:
Perecchi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Pror. Bergamo
R. 03143

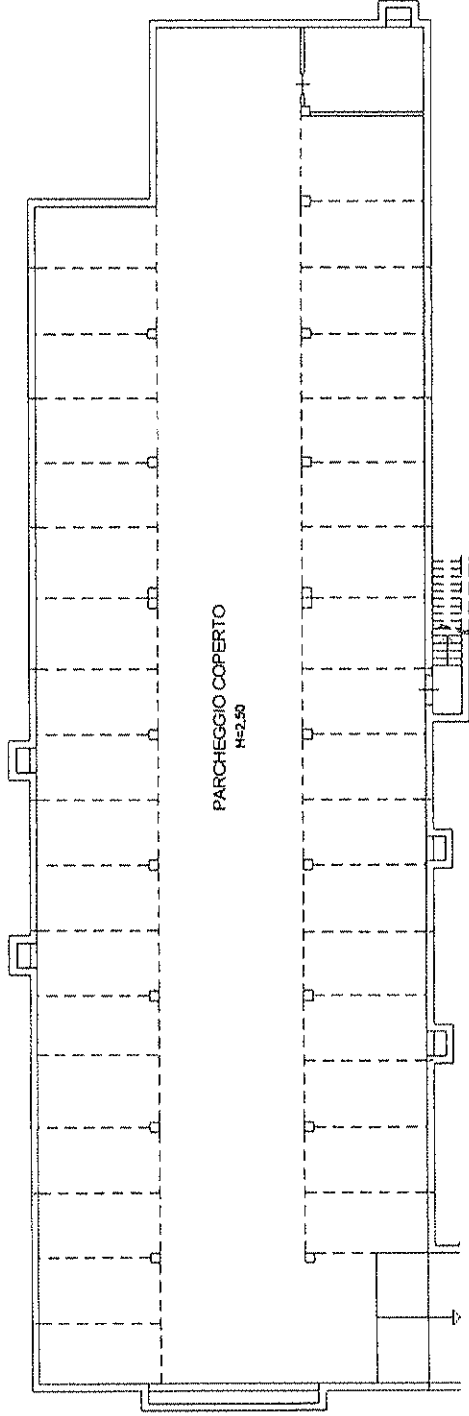
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 7477
Subalterno: 701

Dichiarazione protocollo n. BG0042135 del 07/04/2017
Planimetria di d.i.u. in Comune di Grumello Del Monte
Via Fontana Santa
civ. SNC

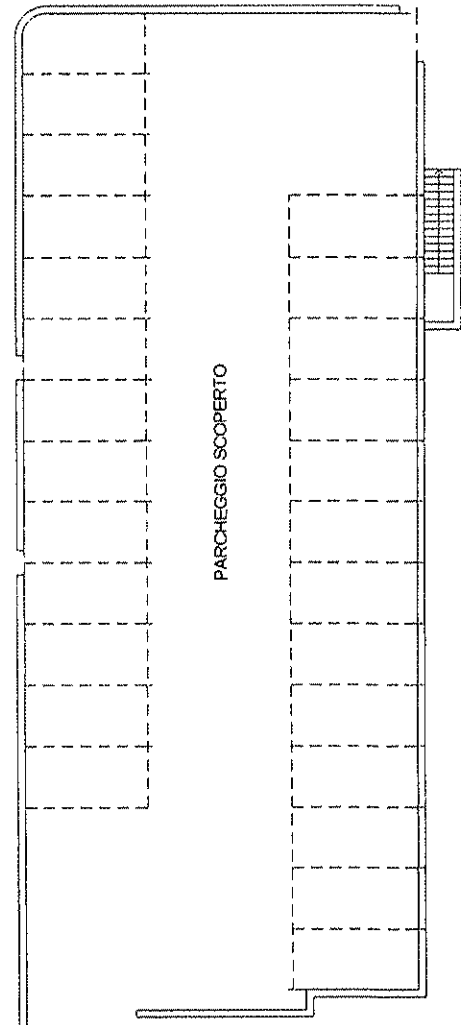
Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1: 200

p. 3



PIANO INTERRATO (S1)



PARCHEGGIO SCOPERTO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1: 1000

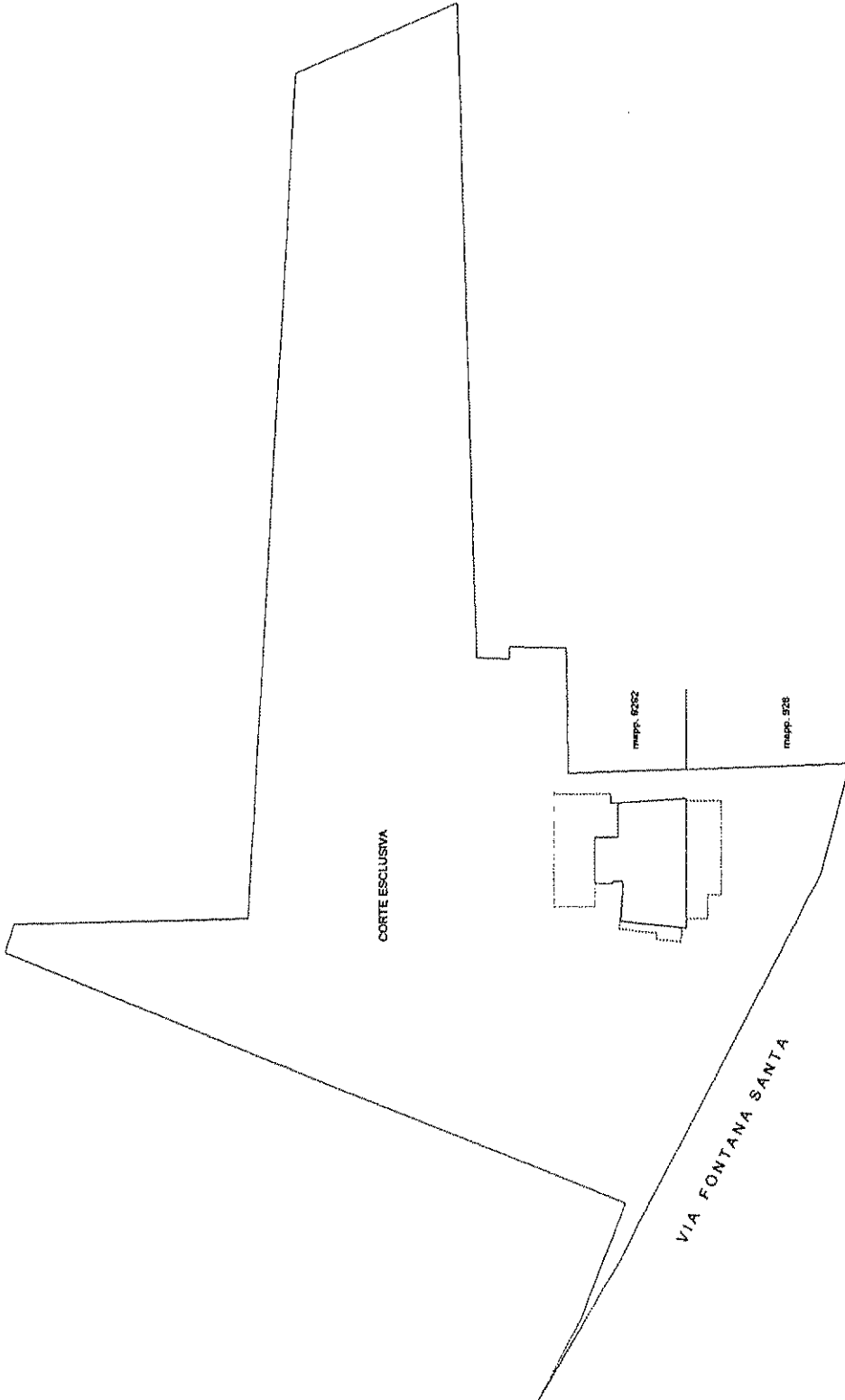
Dichiarazione protocollo n. BGR0042135 del 07/04/2017
Pianimetria di v.i.t. in Comune di Grumello Del Monte
Via Fontana Santa

civ. SNC

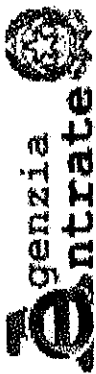
Identificativi Catastali:
Sezione: 8
Foglio: 8
Particella: 7477
Subalterno: 701

Compilata da:
Ferracchi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 03143



PIANO TERRA



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/04/2017 - Ora: 11.22.35 Segue

Visura n.: T107639 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2017

Dati della richiesta	Comune di GRUMELLO DEL MONTE (Codice: E219)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 8 Particella: 7477 Sub.: 701

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 07/04/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	7477	701			D/2				Euro 36.292,00	AMPLIAMENTO del 06/04/2017 protocollo n. BG0042135 in atti dal 07/04/2017 AMPLIAMENTO (n. 11211.1/2017)
Indirizzo VIA FONTANA SANTA SNC piano: S1-T-1-2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 06/04/2017

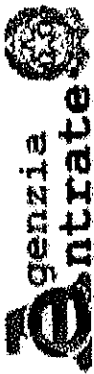
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

AMPLIAMENTO del 06/04/2017 protocollo n. BG0042135 in atti dal 07/04/2017 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 11211.1/2017)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		8	7477				D/2				Euro 34.640,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2006 protocollo n. BG0278892 in atti dal 09/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28155.1/2006)
Indirizzo VIA FONTANA SANTA n. SN piano: T-1-2-S1;												
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2017

Data: 10/04/2017 - Ora: 11.22.35 Segue

Visura n.: T107639 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	7477				D/2				Euro 34.640,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/12/2005 protocollo n. BG0275891 in atti dal 09/12/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26211.1/2005)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA FONTANA SANTA n. SN piano: T-I-2-S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	7477				D/2				Euro 34.640,00	COSTITUZIONE del 06/10/2005 protocollo n. BG0216851 in atti dal 06/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3708.1/2005)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA FONTANA SANTA n. SN piano: T-I-2-S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 01/12/2005

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprietà per 1/1 fino al 06/04/2017
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/12/2005 Repertorio n.: 33519 Rogante: TURCONI FLAVIO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 47083.1/2005)					

Situazione degli intestati dal 06/10/2005

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/12/2005
COSTITUZIONE del 06/10/2005 protocollo n. BG0216851 in atti dal 06/10/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3708.1/2005)					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/04/2017 - Ora: 11.22.35 Fine

Visura n.: T107639 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/04/2017

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO n.3



Comune di Grumello del Monte
Provincia di Bergamo

Settore Tecnico



Prot. n. 17/ 0000338

Grumello del Monte, lì 25/01/2017

Categoria 6 Classe 3 Fascicolo 2

Prot. rif. n. 17/0000414

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 2/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la richiesta del 16/01/2017 prot. n. 17/0000414 presentata dal GEOM. MARCO PERACCHI (C.F. PRC MRC 67C13 D952M) con studio in Gazzaniga, via Samuele Angeletti, 26, in qualità di CTU del Tribunale di Bergamo con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del DPR 380/2001 e s.m.i., relativo all'area evidenziata nella planimetria allegata ed individuata al NCTR con i seguenti mappali:

Foglio	Particella
8	7477

VISTO il Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 35 del 08/11/2011 e n. 2 del 02/02/2012, pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 04/04/2012;

VISTA la variante n. 2 approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06/03/2014, divenuta efficace il 19/03/2014;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo statuto Comunale

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico vigente riguardanti l'area contraddistinta dai mappali di seguito specificati, come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, sono le seguenti:

Foglio	Particella
8	7477

Parte

ART 59. Delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente

E2 - AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE - AGRICOLO DI SALVAGUARDIA



Comune di Grumello del Monte
Provincia di Bergamo

Settore Tecnico

Parte

ART 60. Delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente

E3 - AMBITI ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE - AMBITO BOSCHIVO

Parte

ART 54. Delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente

COMPARTI EDIFICATI A CARATTERE RICETTIVO E RISTORATIVO P4

Le sopra indicate previsioni riguardano specificatamente il mappale oggetto di richiesta; si ricorda che nel caso di edificazione si dovranno rispettare tutte le norme contenute in tutti gli atti costituenti il PGT reperibili presso l'ufficio tecnico durante i giorni di ricevimento al pubblico (martedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 e mercoledì dalle ore 16.00 alle ore 18.00) o sul sito internet del comune WWW.COMUNE.GRUMELLODELMONTE.BG.IT (Uffici - Settore Tecnico - Edilizia Privata e Urbanistica - Cartografia PGT).

Il presente certificato ha una validità di 12 mesi dalla data di rilascio.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Dot. Cosimo Cabrio



ALLEGATO n.5



L. COPIA
Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare



Provincia di Bergamo

Prot. Generale n. 05/10626
Prot. di rilascio n. 05/ 11162

Reg. c.e. 2112/02

CERTIFICATO DI AGIBILITA'
ai sensi dell'art. 24, comma 3°, del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni

IL RESPONSABILE S.U.A.P.

VISTA la domanda presentata in data 04/11/2005 prot. n. 9829 presentata dalla S. [redacted] qualità di proprietario degli immobili, siti a Grumello del Monte in Via Fontana Santa, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità per "il solo piano terra adibito a ristorante" da servire ad uso ricettivo e ristorativo, relativo al mappale:

Fg. 8/9 mapp. 7477

sito a Grumello del Monte in via Fontana Santa;

VISTO il certificato di agibilità rilasciato dal comune di Grumello del Monte in data 06/12/2005, prot. n. 10854, relativo al solo piano terra adibito a ristorante,

VISTA la domanda presentata in data 29/11/2005 prot. n. 10626 presentata [redacted] ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile da servire ad uso ricettivo e ristorativo, (ad integrazione della richiesta del 04/11/2005 prot. n. 9829) relativo al mappale:

Fg. 8/9 mapp. 7477

sito a Grumello del Monte in via Fontana Santa;

VISTE

- la concessione edilizia n. 2112/2002 del 15/04/2002,
- la I^a variante n. 2112/01 del 06/03/2003
- dia n. 131 presentata in data 23/12/2004 - formazione di recinzione
- permesso di costruire n. 2242 presentato in data 19/11/2003 rilasciato in data 11/06/2004 - opere di sistemazione esterna e formazione vano accessorio interrato,
- la II^a variante n. 2112/02 presentata in data 19/04/2005
- la III^a variante-dia n. 27 presentata in data 29/03/2005
- la IV^a variante-dia n. 28 presentata in data 29/03/2005
- la V^a variante P.C. n. 2112/05 del 26/04/2005 rilasciato in data 09/09/2005
- la VI^a variante-dia in sanatoria n. 50 presentata in data 09/06/2005 - modifiche accessi esterni
- la VII^a variante-dia n. 67 presentata in data 04/07/2005 - tettoia esterna
- la VIII^a variante-dia n. 92 presentata in data 11/10/2005 relativa a modifiche a piano interrato



Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare



Provincia di Bergamo

VISTA la copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, a norma dell'art. 52, 1° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

PRESO atto che i lavori sono stati iniziati in data 05/07/2002 ultimati in data 15/11/2005 ed eseguiti in conformità al progetto approvato, come risulta dalle dichiarazioni presentate;

PRESO atto della richiesta del rilascio del Certificato di prevenzione incendi presentata il 28/11/2005, prot. n. 1595 per le seguenti attività: albergo con 26 posti letto, autorimessa A per 33 posti auto, isolata, autorimessa B per 10 posti auto a piano seminterrato,

VISTA la copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando dei Vigili del fuoco in data 28/11/2005, rif. pratica n. 76260;

VISTA la dichiarazione del progettista circa la conformità del progetto in merito al superamento delle barriere architettoniche;

VISTO che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia;

VISTI gli artt. 221, 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, nonché l'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425

DICHIARA

che il fabbricato suddetto di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è composto da:

PIANO INTERRATO - ISOLATO
Parcheggio coperto- autorimessa A
Locale quadro elettrico

PIANO INTERRATO - ISOLATO
3 vani adibiti a sgombero
1 passaggio coperto
intercapedine

il vano interrato accatastato come cucina, oggetto di condono edilizio, è escluso dal presente certificato di agibilità

PIANO INTERRATO
Parcheggio coperto- autorimessa B
corpo scala con ascensore
2 corpi scala
locale caldaia albergo



Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare



Provincia di Bergamo

locale caldaia ristorante
2 ingressi
2 magazzini
1 cella frigorifera
3 disimpegni
9 bagni con 5 antibagni
2 corridoi
1 locale immondizie
1 locale refrigeratore
1 zona di filtro fumo
2 intercapedini

PIANO PRIMO

n. 12 camere con relativo bagno,
disimpegno
corpo scala con ascensore
uscita di sicurezza esterna

PIANO SECONDO

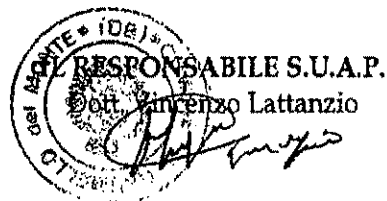
n. 5 camere con relativo bagno,
disimpegno
corpo scala con ascensore
uscita di sicurezza esterna
5 intercapedini non accessibili
1 locale tecnologico, impianto di condizionamento
1 sottotetto - locale tecnologico
1 sottotetto non accessibile

E' AGIBILE dal 14/12/2005

Si prescrive di inoltrare presso il presente ufficio tecnico, il Certificato di Prevenzione Incendi una volta acquisito dal Comando dei Vigili del Fuoco.

Il presente certificato è sempre annullabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Grumello del Monte, li 14/12/2005





Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare
Provincia di Bergamo



N° 798 Reg. NOT.

Il sottoscritto [REDACTED] dichiara di aver ricevuto il
presente certificato in data odierna. 16-12-05

IL FUNZIONARIO COMUNALE



Rossi Consuelo

IL RICEVENTE

[REDACTED]



BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI CALCIO E DI COVO

[REDACTED]

ENTE/ES NUMERO
901157/2005 1906

CONTO
1

COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE
PIAZZA G CAMOZZI
24064 BG GRUMELLO
-CERTIF AGIB (PT R.)

HA VERSATO QUANTO SEGUE : PROVV/E

IMPORTO

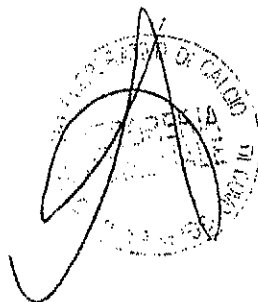
1619

15,49+

CAUSALE DEL VERSAMENTO : DIRITTI DI SEGRETERIA COMUN

RIF. ALIMON31 / 6/ 51/ 0

IMPORTO BOLLETTA	VALUTA	BOLLI	SPESE	IMPORTO RISCOSSO
15,49+	14.12.2005			15,49+
DICONSI EURO QUINDICI/49*****				
FATTI SALVI I DIRITTI DELL\$ ENTE				
00000000000000000000				
N.06666540966				
			B.C.C. DI CALCIO E COVO IL CASSIERE	



ALLEGATO n.6



DR. FLAVIO TURCONI
NOTAIO

N.ro 33519 Repertorio N.ro 12240 Raccolta

VENDITA

(Imposta di Bollo assolta in via Telematica a sensi di Legge)-

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno uno del mese di Dicembre

(01/12/2005)

in Bergamo, nel mio studio in Via Pascoli 3.

Avanti a me Dr. Flavio Turconi, Notaio con residenza in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bergamo, senza l'assistenza dei testimoni, ai quali i Componenti infrascritti, aventi i requisiti di legge, hanno di comune accordo e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono personalmente comparsi i Signori,

[Redacted names]

il quale agisce nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, munito di tutti i poteri sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione,

[Redacted name]

[Redacted] dove per la carica domicilio, con il capitale sociale di Euro 15.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo al [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Registrato a Bergamo 2

il 01/12/2005

al N. 12670/11

e 304/00

agenzia del territorio di BG

Data 01/12/2005

N.ro 31858 Reg. Gen.

N.ro 63083 Reg. Part.

il quale agisce nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante, munito di tutti i poteri sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, della Società

[REDACTED]
[REDACTED] dove per la carica domicilia, con il capitale sociale di Euro 30.000,00, iscritta presso il

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Detti Componenti, della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.-----

La Società [REDACTED]
vende in piena, libera e assoluta proprietà [REDACTED]

[REDACTED] che come sopra rappresentata, accetta e compera, l'immobile seguente:-----

-----IN COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE-----

- Fabbricato ad uso commerciale, sito in Via Fontana Santa s.n., edificato sul terreno già descritto al N.C.T. con i mappali N.ri 425 di are 2,64 - 920 di are 15,00 - 921 di are 7,60 - 922 di are 7,30 - 923 di are 0,32 - 2725 di are 9,40 - 2727 di are 7,00 - 4471 di are 101,00 - 5255 di are 16,35 - 5257 di are 13,40 - 5259 di are 3,70 e 5261 di are 10,63, ed ora descritto al N.C.T. secondo le denunce di cambiamento in data 05 Novembre 2005 N.270905 e in data 21 Settembre 2005 N.202554 con il nuovo mappale N.7477 - E.U. di he 01.94.34, e

precisamente fabbricato ad uso albergo e ristorante

costituito dai piani interrato, terra, primo e secondo.

Al N.C.E.U. secondo la denuncia di nuova costruzione in data

06 Ottobre 2005 N.0216851/3708 di Protocollo, come segue:

- Fg.8 - Mapp.7477 - Via Fontana Santa sn - P.T-1-2-S1 -

Cat.D/2 - RCE. 34.640,00.

Confini: mappali N.ri 5262 - 5263 - 5260 - 5258 - 5256 - 5254

- 2159 - 925/A - 413/A - 5098 - 5097 - 926 e Strada

Provinciale.

Provenienza

Il terreno suddescritto pervenne alla Parte Venditrice in

forza dell'atto di vendita in data 14 Novembre 2001

N.99203/31817 di Repertorio del Notaio Luigi Luosi

(registrato a Romano di Lombardia il 29 Novembre 2001 al

N.61172V e trascritto a Bergamo il 22 Novembre 2001 ai N.ri

46859/34564).

Prezzo

E ciò per il prezzo convenuto di Euro 2.500.000,00

(duemilionicinquecentomila virgola zero zero), oltre IVA.

Detto prezzo è stato interamente pagato dalla Parte

Compratrice alla Parte Venditrice, che ne rilascia quindi

corrispondente quietanza di pieno saldo con rinuncia ad ogni

diritto di ipoteca legale.

Patti generali

1) L'immobile suddescritto è venduto ed acquistato nello

stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte quindi le servitù attive e passive che vi sono inerenti, con ogni relativa adiacenza, dipendenza e pertinenza, nulla insomma escluso od eccettuato, a corpo e non a misura.-----

2) La Parte Venditrice dichiara e garantisce che l'immobile suddescritto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, che l'immobile medesimo è pienamente libero, salvo quanto in appresso, da oneri e da vincoli reali e personali, da ipoteche e da privilegi fiscali, e si costituisce manutentrice e garante del presente contratto per ogni caso e tempo d'evizione e per quant'altro a norma di legge.-----

In riferimento a quanto sopra la Parte Venditrice dichiara che l'immobile suddescritto è gravato dalla seguente formalità:-----

- Ipoteca in data 25 Marzo 1999 N.ri 11339/2760 a favore della BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.C.R.L., ipoteca però estinta, cancellata e in corso di annotamento con atto in data 01 Dicembre 2005 N. 33518/12239 di Repertorio del Notaio Flavio Turconi.-----

3) Gli effetti del presente atto dateranno tutti, sia per gli utili come per gli oneri, dal giorno d'oggi.-----

4) A sensi della vigente Legge in materia urbanistica-edilizia la Parte Venditrice, edotta delle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti ai sensi del D.P.R.

28/12/2000 N.445, dichiara che il fabbricato originario poi demolito era stato edificato in data anteriore al 01 Settembre 1967 e demolito in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grumello del Monte in data 09 Febbraio 2000 N.1999/1857 e N.99/3373 P.G., mentre che il nuovo fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in forza dei seguenti Provvedimenti Autorizzativi,-----

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grumello del Monte in data 15 Aprile 2002 N.2112/2001 P.E. e N.10840 P.G.;

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grumello del Monte in data 06 Marzo 2003 N.2112/1/2002 P.E. e N.84126 P.G.;

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Grumello del Monte in data 11 Giugno 2004 N.2242/2003 P.E. e N.11022 P.G.;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Grumello del Monte in data 23 Dicembre 2004 N.12493/2004 e 23 Febbraio 2005 N.1623 Prot.;

- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Grumello del Monte in data 29 Marzo 2005 N.2590/2005 Prot.

- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Grumello del Monte in data 29 Marzo 2005 N.2579/2005 Prot.

- Permesso di Costruire in variante rilasciato dal Comune di Grumello del Monte in data 19 Aprile 2005 N.211272/2/2003

P.E. e N.9386 P.G.;

- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria presentata al Comune di Grumello del Monte in data 09 Giugno 2005 N.50/2005

P.E.;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Grumello del Monte in data 04 Luglio 2005 N.5778 Prot.;

- Provvedimento Unico Finale rilasciato dal Comune di Grumello del Monte in data 09 Settembre 2005 N.8027/2005 Prot.

Dichiara infine che successivamente non sono state eseguite altre opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

A sensi della vigente Legge in materia urbanistica-edilizia la Parte Venditrice dichiara che, per il terreno in oggetto, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grumello del Monte in data 30 Novembre 2005 N.05/10659 di Protocollo, certificato che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

6) Agli effetti fiscali le Parti richiedono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, in quanto il presente atto è soggetto ad IVA.

Infine le Parti chiedono l'applicazione della Legge 13/05/1988 N.154.

7) Le spese di questo atto, inerenti e conseguenti, sono per intero a carico della Parte Compratrice.-----

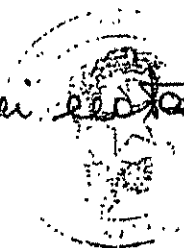
-----Patti Speciali-----

Vengono richiamati, per quanto possano interessare, tutti i patti e le condizioni contenuti nell'atto in data 04 Aprile 2002 N.100655/32387 di Repertorio del Notaio Luigi Luosi (trascritto a Bergamo il 20 Aprile 2002 ai N.ri 17497/12901), da ritenere qui trascritti e riportati, contenente Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Grumello del Monte per l'attuazione di un Piano di Recupero Edilizio.--

Dattiloscritto da persona di mia fiducia su sette facciate di due fogli, il presente atto è stato pubblicato, mediante lettura datane da me Notaio, con l'allegato, alle Parti, che lo approvano.-----

[Redacted signature area]

Luigi Luosi





Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare
Provincia di Bergamo



Grumello del Monte, li 30/11/05

Prot. rif. 05/10135
Cat 6 Cl 3 Fasc 10
Prot. n. 05/10659

A
3351912210

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

VISTA la domanda presentata in data 15/11/2005 – prot. n. 10135 dalla [redacted] con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni relativo a:

Fg. 8-9 Mappale 7477

evidenziato in colore nella planimetria allegata;

VISTO lo strumento urbanistico vigente in questo Comune;

VISTI gli strumenti urbanistici in itinere;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge 08.06.1990 n. 142;

VISTO il D.Lgs. 267/2000

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico in vigore di questo Comune riguardanti l'area distinta al NCTR/NCEU ai numeri di foglio/mappale:

Fg. 8-9 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 49 – ZONA E1 – zona agricola ad elevata qualificazione produttiva

Fg. 8 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 22 – FASCE DI RISPETTO STRADALE E LINEE DI ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Fg. 8-9 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 52 – ZONE E4 – Zone a bosco



Sportello Unico
per le attività produttive
dei comuni associati di Grumello del Monte e Bolgare



Provincia di Bergamo

che le prescrizioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico in adozione (Variante generale al PRG) di questo Comune riguardanti l'area distinta al NCTR/NCEU ai numeri di foglio/mappale:

Fg. 8-9 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 38 – ZONA E2 – zona agricola di salvaguardia

Fg. 8-9 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 39 – ZONA E3 – zona boschiva

Fg. 8 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 36 – ZONA D6 – zona ricettiva e ristorativa

Fg. 8 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 49 – ZONA ST2 – rispetto stradale

Fg. 8 Mappale 7477 (parte)

come risulta dalla planimetria allegata, munita di timbro e firmata dal Tecnico Comunale, è la seguente:

Art. 7 – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'

Le sopra indicate prescrizioni riguardano specificatamente i mappali oggetto di richiesta; si ricorda che nel caso di edificazione si dovranno rispettare tutte le norme contenute nelle N.T.A. del PRG consultabili presso l'ufficio tecnico comunale o sul sito : www.comune.grumellodelmonte.bg.it dal 12.05.2004.

Il presente certificato compilato in ogni sua parte, viene rilasciato insieme all'allegata planimetria munita di data e timbro d'ufficio.

IL RESPONSABILE S.U.A.P.

Dott. Vincenzo Lattanzio

ALLEGATO n.7

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 77859

Registro particolare n. 18075

Presentazione n.157 del 07/12/2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 01/12/2005
Notaio TURCONI FLAVIO
Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 33520/12241
Codice fiscale TRC FLV 56H12 A794 N

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 2.500.000,00 Tasso interesse annuo 3.45% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 5.000.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 12 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 7477 Subalterno -
Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza -
Indirizzo VIA FONTANA SANTA N. civico SN
Piano T-1-

Ispezione telematica

	n. T 185963 del 05/04/2017
	Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32
Richiedente PRCMRC	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	
Registro generale n. 77859	
Registro particolare n. 18075	Presentazione n. 157 del 07/12/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03656170960 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospettati che si ritiene utile pubblicare)

AI SENSI DEGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.L. 01/09/1993 N.385 (DI SEGUITO ANCHE T.U.B.), LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 2.500.000,00 (DUEMILIONICINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) AI FINI DI ACQUISTO DI UN IMMOBILE, COME DA DOCUMENTAZIONE RELATIVA. LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 12 (DODICI) ANNI, DI CUI 2 (DUE) ANNI DI PREAMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA ARIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 2.500.000,00 (DUEMILIONICINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), ENTRO ANNI 10 (DIECI) DAL GIORNO 01 GENNAIO 2008, MEDIANTE N.40 (QUARANTA) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO SUL C/C N.30027066 INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA FILIALE DI BERGAMO, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRE LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO SI TROVA ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D", PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A MANTENERE IN ESSERE TALE CONTO CORRENTE FINO ALL'ESTINZIONE DEL MUTUO E A IVI PRECOSTITUITE DI VOLTA IN VOLTA I FONDI NECESSARI PER IL PAGAMENTO DELLE RATE DI RIMBORSO E DI QUANT'ALTRO DOVUTO ALLE SCADENZE PREVISTE, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E RELATIVI ALLEGATI. DETTE RATE TRIMESTRALI COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI 10 (DIECI), OLTRE AD INTERESSI. A FAR DATA DALLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE AI SENSI DELL'ART.3) DEL TRASCRIVENDO ATTO FINO AL 31 DICEMBRE 2007 LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO TRIMESTRALMENTE AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.5) DEL TRASCRIVENDO ATTO. SIA PER

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 77859

Registro particolare n. 18075

Presentazione n. 157 del 07/12/2005

IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO SI APPLICA AL MUTUO UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE, PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA - PER QUANTO CONCERNE LA MISURA INIZIALE, DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO E DI SEGUITO DATA DI DECORRENZA DI CIASCUN TRIMESTRE, MAGGIORATO DI 0,90 (ZERO VIRGOLA NOVANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO VIENE CONVENUTO ATTUALMENTE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NEL 3,45% (TRE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO) NOMINALE IN RAGIONE D'ANNO, CORRISPONDENTE ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA=DATA ODIERNA, MAGGIORATO DI 0,90 (ZERO VIRGOLA NOVANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. A DETTO TASSO DI INTERESSE NOMINALE E LIQUIDABILE CON CADENZA TRIMESTRALE CORRISPONDE UN INTERESSE DEL 3,49489% (TRE VIRGOLA QUARANTANOVEMILAQUATTROCENTOTTANTANOVE PER CENTO) EFFETTIVO IN RAGIONE D'ANNO. IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALLA DELIBERAZIONE DEL C.I.C.R. DEL 04/03/2003; - LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 3 (TRE) MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (EURIBOR 365), RILEVATO PER VALUTA=DATA ODIERNA CORRISPONDE AL 2,507% (DUE VIRGOLA CINQUECENTOSETTE PER CENTO); - IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), CALCOLATO PER L'IPOTESI DI APPLICAZIONE AL MUTUO DI UN TASSO DI INTERESSE DEL 3,45% (TRE VIRGOLA QUARANTACINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE, E' PARI AL 3,65324% (TRE VIRGOLA SESSANTACINQUEMILATRECENTOVENTIQUATTRO PER CENTO) ANNUO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI BERGAMO. LA PARTE MUTUATARIA IN GRUMELLO DEL MONTE PRESSO LA PROPRIA SEDE, O SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI GRUMELLO DEL MONTE; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 5.000.000,00 (CINQUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO); - CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 2.500.000,00 (DUEMILIONICINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO; - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA VARIABILE PREVISTA ALL'ART.5) DEL PRESENTE CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL I COMMA DELL'ART.2855 DEL CODICE CIVILE), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESTE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO O DI LEGGE, ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART.39 COMMA TERZO DEL D.L. N.385/1993, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART.5) DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO.

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9801

Registro particolare n. 6450

Presentazione n. 260 del 08/03/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 12/02/2016

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI
BERGAMO

Numero di repertorio 1789/2016

Codice fiscale 80016340160

Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 8

Particella 7477

Subalterno -

Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI

Consistenza -

Indirizzo VIA FONTANA SANTA

N. civico SN

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9801

Registro particolare n. 6450

Presentazione n. 260 del 08/03/2016

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale UNICREDIT S.P.A.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 00348170101
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE I DATI FORNITI SONO A CURA DEL RICHIEDENTE PERTANTO SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA'

Ispezione telematica

n. T 210509 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 14:32:16

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17497

Registro particolare n. 12901

Presentazione n. 44 del 20/04/2002

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/04/2002

Notaio LUOSI LUIGI

Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG)

Numero di repertorio 100655

Codice fiscale LSU LGU 32B07 D672 K

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 425 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 64 centiare

Immobile n. 2

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 920 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 15 are

Immobile n. 3

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)

Catasto TERRENI

Ispezione telematica

n. T 210509 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 14:32:16

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17497

Registro particolare n. 12901

Presentazione n. 44 del 20/04/2002

Foglio	9	Particella	921	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE			Consistenza	7 are 60 centiare
Immobile n. 4					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	922	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are 30 centiare
Immobile n. 5					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	923	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	32 centiare
Immobile n. 6					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	2725	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	9 are 40 centiare
Immobile n. 7					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	2727	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	7 are
Immobile n. 8					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	4471	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 ettari 1 are
Immobile n. 9					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	5255	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	16 are 35 centiare
Immobile n. 10					
Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE			(BG)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	5257	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	13 are 40 centiare

Ispezione telematica

n. T 210509 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 14:32:16

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17497

Registro particolare n. 12901

Presentazione n. 44 del 20/04/2002

Immobile n. 11

Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	5259	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 are 70 centiare

Immobile n. 12

Comune	E219 - GRUMELLO DEL MONTE	(BG)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	9 Particella	5261	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 are 63 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE
Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG)
Codice fiscale 00339800161
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO SUI TERRENI ESATTAMENTE DELIMITATI NELLE TAVOLE ALLEGATE, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 36 DEL 22 GIUGNO 2001 ED APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 47 DEL 1 OTTOBRE 2001, ESECUTIVE A TERMINI DI LEGGE, AVVERRÀ IN CONFORMITÀ AGLI ARTICOLI DELLA TRASCRIVENDA CONVENZIONE ED ALLE PRESCRIZIONI DEGLI ALLEGATI TECNICI, NONCHÉ DELLE NORME DI LEGGE, DEL P.R.G. E DEI REGOLAMENTI IN VIGORE. PER TUTTE LE OPERE IN ESSO PREVISTE, SIANO ESSE RELATIVE AD EDIFICI, RECINZIONI, OPERE ESTERNE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE RILASCIATE LE NECESSARIE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI DA PARTE DEL COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE. PER QUANTO RIGUARDA ULTERIORI PATTI ED OBBLIGHI QUI NON RIPORTATI SI FA ESPRESSO

Ispezione telematica

n. T 210509 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 14:32:16

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17497

Registro particolare n. 12901

Presentazione n. 44 del 20/04/2002

RIFERIMENTO AL TRASCRIVENDO ATTO.

Ispezione telematica

Richiedente PRCMRC

n. T 185963 del 05/04/2017
Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 61765
Registro particolare n. 34831
Presentazione n. 115 del 23/11/2010

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 11/11/2010
Notaio NOSARI MARIAFRANCA
Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG)

Numero di repertorio 95846/15482
Codice fiscale NSR MFR 36C71 A794 S

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1****Immobile n. 1**

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)
Catasto TERRENI
Foglio 9 Particella 8283 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 55 centiare

Immobile n. 2

Comune E219 - GRUMELLO DEL MONTE (BG)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 8 Particella 7477 Subalterno -
Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza -
Indirizzo FONTANA SANTA N. civico SN
Piano T12S

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 61765

Registro particolare n. 34831

Presentazione n.115 del 23/11/2010

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI GRUMELLO DEL MONTE
Sede GRUMELLO DEL MONTE (BG)
Codice fiscale 00339800161
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED], DI SEGUITO DENOMINATA "ATTUATORE" HA ASSUNTO GLI ONERI E GLI OBBLIGHI CHE SEGUONO, PRECISANDO CHE L'ATTO OGGETTO DI TRASCRIZIONE E' DA CONSIDERARE PER ESSO VINCOLANTE ED IRREVOCABILE IN SOLIDO, FINO AL COMPLETO ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI, ATTESTATO CON APPOSITI ATTI DELIBERATIVI O CERTIFICATIVI DA PARTE DEL COMUNE, AI SENSI DELLA CONVENZIONE OGGETTO DI TRASCRIZIONE. TUTTE LE PREMESSE DEL CITATO ATTO FANNO PARTE INTEGRANTE DELLA CONVENZIONE. L'ATTUATORE SI E' OBBLIGATO, IN SOLIDO PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ALL'ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAL CITATO ATTO. SI DEVE PERTANTO INTENDERE CHE, IN CASO DI ALIENAZIONE, PARZIALE O TOTALE, DELLE AREE OGGETTO DELLA CONVENZIONE, GLI OBBLIGHI ASSUNTI DALL'ATTUATORE CON LA CITATA CONVENZIONE SI SONO TRASFERITI ANCHE AGLI ACQUIRENTI E CIO' INDIPENDENTEMENTE DA EVENTUALI DIVERSE O CONTRARIE CLAUSOLE DI VENDITA, LE QUALI NON HANNO EFFICACIA NEI CONFRONTI DEL COMUNE E NON SONO OPPONIBILI A QUEST'ULTIMO. IN CASO DI TRASFERIMENTO, LE GARANZIE GIA' PRESTATE DALL'ATTUATORE NON VENGONO MENO E NON POSSONO ESSERE ESTINTE O RIDOTTE, SE NON DOPO CHE IL SUCCESSIVO AVENTE CAUSA A QUALSIASI TITOLO ABBAIA PRESTATO A SUA VOLTA IDONEE GARANZIE A SOSTITUZIONE O INTEGRAZIONE. LA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE COSTITUISCE PIENA ACQUIESCENZA ALLE FUTURE DETERMINAZIONI COMUNALI, ASSUNTE IN CONFORMITA' A SUCCESSIVI PROVVEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE O DI PROGRAMMAZIONE, NONCHE' ALL'ESECUZIONE DELLE PREVISIONI DEI MEDESIMI PROVVEDIMENTI, ANCORCHE' IN DIFFORMITA' DELLA CONVENZIONE E FATTI SALVI I SOLI DIRITTI SOGGETTIVI SORTI CON QUESTA. SUCCESSIVAMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CITATA CONVENZIONE, POTRA' ESSERE RILASCIATO IL PERMESSO DI COSTRUIRE. IL COMUNE, AL FINE DI CONSENTIRE LA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARDS QUALITATIVO DI CUI ALL'ART. 4 DEL CITATO ATTO, RILASCERA'

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 61765

Registro particolare n. 34831

Presentazione n. 115 del 23/11/2010

ALL'ATTUATORE LO SPECIFICO DOCUMENTO AUTORIZZATIVO CHE LO LEGITTIMI A DAR CORSO AI LAVORI; TALE DOCUMENTO AUTORIZZATIVO DOVRA' CONTENERE ANCHE TRA L'ALTRO, IL TITOLO PER IL QUALE E' STATO CONCESSO ALL'ATTUATORE, DI OPERARE SUI SEDIMI CHE NON SONO DI PROPRIETA' DELL'ATTUATORE STESSO. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, COME SUCCESSIVAMENTE DESCRITTE, DEVONO ESSERE ULTIMATE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI 5 (CINQUE) ANNI A DECORRERE DALLA DATA DI CUI AL COMMA 1 DELL'ART. 3 DEL CITATO ATTO. OVE OCCORRA LA CESSIONE DELLA PROPRIETA' DELLE AREE PER LE URBANIZZAZIONI, IN FORMA GRATUITA A FAVORE DEL COMUNE, DEVE AVVENIRE A SEMPLICE RICHIESTA DI QUEST'ULTIMO, COMUNQUE NON OLTRE QUATTRO MESI DALL'ULTIMAZIONE DELLE OPERE E NON OLTRE IL TERMINE DI CUI AL COMMA 4 DEL CITATO ATTO. LA CESSIONE DELLA PROPRIETA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE DALL'ATTUATORE, IN FORMA GRATUITA AL COMUNE, AVVIENE CONTESTUALMENTE ALLA CESSIONE DELLE AREE DI CUI SOPRA. I RECUPERANTI, OLTRE ALLA CORRESPONSIONE DELLA MONETIZZAZIONE DETERMINATA IN EURO 20.716,80, COME PREVISTO ALL'ART. 6 DEL CITATO ATTO SI SONO IMPEGNATI A CORRISPONDERE LA SOMMA DI EURO 90.000,00; TALE IMPORTO E' STATO IMPUTATO A TITOLO DI "COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA" E COMUNQUE COME STANDARDS DI QUALITA' VERI E PROPRI. IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE COMPORTA PER L'ATTUATORE LA SOTTOSCRIZIONE DELL'IMPEGNO PER LA CORRESPONSIONE DEL PREDETTO CONTRIBUTO. IL PERMESSO DI COSTRUIRE PREVEDE L'AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE PREVIO: - NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A SUD DEL FABBRICATO PRINCIPALE (CORPO SUD); - SOPRALZO DELL'ATTUALE SETTORE INTERRATO POSTO A NORD DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON ULTERIORI DUE PIANI (CORPO NORD); - REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTO DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON IL CORPO NORD. I PARAMETRI DI EDIFICAZIONE SONO I SEGUENTI: 1) CORPO SUD S.L.P. = MQ. 598,803 VOLUME = MC. 1770,389 2) CORPO NORD E CORPO DI COLLEGAMENTO S.L.P. = MQ. 433,168 VOLUME = MC. 1260,735 3) AMPLIAMENTO CORPO ESISTENTE S.L.P. = MQ. 39,488 VOLUME = MC. 117,275. VISTO L'ART. 46, COMMA 2, LETTERA A), DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. CHE PREVEDE PER LA MANCATA CESSIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO LA CORRESPONSIONE AL COMUNE DI UNA SOMMA COMMISURATA ALL'UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA PER EFFETTO DELLA MANCATA CESSIONE E COMUNQUE NON INFERIORE AL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE. CONSIDERATO CHE AI SENSI DELL'ART. 37.3 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE, L'ATTUATORE DEVE PROVVEDERE ALLA MONETIZZAZIONE MASSIMA DEL 30% DEGLI STANDARDS URBANISTICI PREVISTI, OSSIA DI MQ. 1071,46 PREVISTI, DI CUI DA REPERIRE MQ. 812,50 E DA MONETIZZARE MQ. 258,96 (<DI MQ. 321,44 = 30% SLP) QUALI AREE DI PARCHEGGIO DI URBANIZZAZIONE. VISTA LA PERIZIA DI STIMA DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI, REDATTA DAL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO ARCH. ANNAMARIA NERVI IN DATA 30 AGOSTO 2010 E CHE DEFINISCE L'IMPORTO PER LA MONETIZZAZIONE PARI A EURO/MQ. 80,00 (OTTANTA VIRGOLA ZERO ZERO). TALI AREE PREVISTE DI MQ. 258,969 SONO MONETIZZATE AL PREZZO UNITARIO DI EURO/MQ. 80,00 (OTTANTA VIRGOLA ZERO ZERO) PER L'IMPORTO TOTALE DELLA MONETIZZAZIONE DOVUTA RISULTA ESSERE DI EURO 20.716,80 (VENTIMILASETTECENTOSEDICI VIRGOLA OTTANTA) COSI' COME RISULTA DAL SEGUENTE SCHEMA: MQ. 258,96 X EURO/MQ. 80,00 = EURO 20.716,80. L'IMPORTO TOTALE DELLA MONETIZZAZIONE DI CUI SOPRA E' STATO VERSATO DALL'ATTUATORE ALLA TESORERIA DEL COMUNE CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE RICONOSCENDO CHE L'IMPORTO E' CONGRUAMENTE COMMISURATO ALL'UTILITA' CONSEGUITA DALL'ATTUATORE MEDESIMO IN VIRTU' DELLA MANCATA CESSIONE E COMUNQUE NON INFERIORE AL COSTO DI ACQUISIZIONE DI ALTRE AREE SIMILI. L'ATTUATORE HA PRESO ATTO CHE I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE INDICATI NELLA SPECIFICA TAVOLA TECNICA SONO DI DESTINAZIONE PUBBLICA. L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA CONCESSO ALL'ATTUATORE, PER MOTIVI DI SICUREZZA, DI IMPEDIRE L'ACCESSO AI SUDDETTI PARCHEGGI NELLE ORE NOTTURNE PREVIO CHIUSURA GESTITA

Ispezione telematica

n. T 185963 del 05/04/2017

Inizio ispezione 05/04/2017 13:08:32

Richiedente PRCMRC

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 61765

Registro particolare n. 34831

Presentazione n. 115 del 23/11/2010

DIRETTAMENTE DALL'ATTUATORE STESSO. GLI ADEMPIMENTI PREVISTI DALLA CONVENZIONE NON POTRANNO SUPERARE IL TERMINE DI CINQUE ANNI DALLA DATA DELLA FORMALE STIPULA DEL CITATO ATTO. POTRA' COMUNQUE ESSERE ESTINTO ANTICIPATAMENTE A TALE TERMINE QUALORA TUTTI GLI ADEMPIMENTI PREVISTI NELLA CONVENZIONE SIANO STATI COMPLETAMENTE ASSOLTI. TUTTE LE SPESE, COMPRESI LE IMPOSTE E TASSE, PRINCIPALI E ACCESSORIE, INERENTI E DIPENDENTI, RIGUARDANTI LA CONVENZIONE E GLI ATTI SUCCESSIVI OCCORRENTI ALLA SUA ATTUAZIONE, COME PURE LE SPESE AFFERENTI LA REDAZIONE DEI TIPI DI FRAZIONAMENTO DELLE AREE IN CESSIONE, QUELLE INERENTI I ROGITI NOTARILI E OGNI ALTRO ONERE ANNESSO E CONNESSO, SONO A CARICO ESCLUSIVO DELL'ATTUATORE. L'ATTUATORE HA RINUNCIATO, OVE OCCORRA, AD OGNI DIRITTO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE CHE POTESSE COMPETERE IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE CONVENZIONE E AUTORIZZA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI ALLA TRASCRIZIONE DEL CITATO ATTO AFFINCHÉ SIANO NOTI A TERZI GLI OBBLIGHI ASSUNTI, ESONERANDOLO DA OGNI RESPONSABILITÀ. AL FINE DELLA CONCESSIONE DEI BENEFICI FISCALI PREVISTI DALLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA, È STATO DATO ATTO, OVE OCCORRA, CHE TUTTE LE CESSIONI DI AREE E MANUFATTI DI CUI AL CITATO ATTO, SONO FATTE IN ESECUZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE. PERTANTO, OVE OCCORRA, L'ATTUATORE HA CHIESTO I BENEFICI FISCALI PREVISTI DALLE LEGGI N. 666 DEL 28 GIUGNO 1943 E N. 10 DEL 28 GENNAIO 1977, OLTRE ALL'APPLICAZIONE DI ALTRI EVENTUALI SUCCESSIVI BENEFICI PIÙ FAVOREVOLI, IN QUANTO LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE ESSENDO EFFETTUATE A TITOLO GRATUITO, GODONO DELL'ESENZIONE INVIM AI SENSI DELL'ART. 25 DEL D.P.R. N. 668 DEL 23 DICEMBRE 1974 (DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E CORRETTIVE DEL D.P.R. N. 643 DEL 26 GENNAIO 1972) NONCHÉ PER QUANTO OCCORRA, L'ARTICOLO 51 DELLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N. 342, PER CUI LE CESSIONI DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA CITATA CONVENZIONE NON SONO RILEVANTI AI FINI DELL'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO. PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE PREVISTO DALLA CONVENZIONE È STATO FATTO RIFERIMENTO ALLE NORME DI LEGGE IN MATERIA ED IN PARTICOLARE ALLA LEGGE URBANISTICA N. 1150 DEL 17 AGOSTO 1942, E S.M.I., ALLA LEGGE REGIONALE, N. 23 DEL 23 GIUGNO 1997.

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

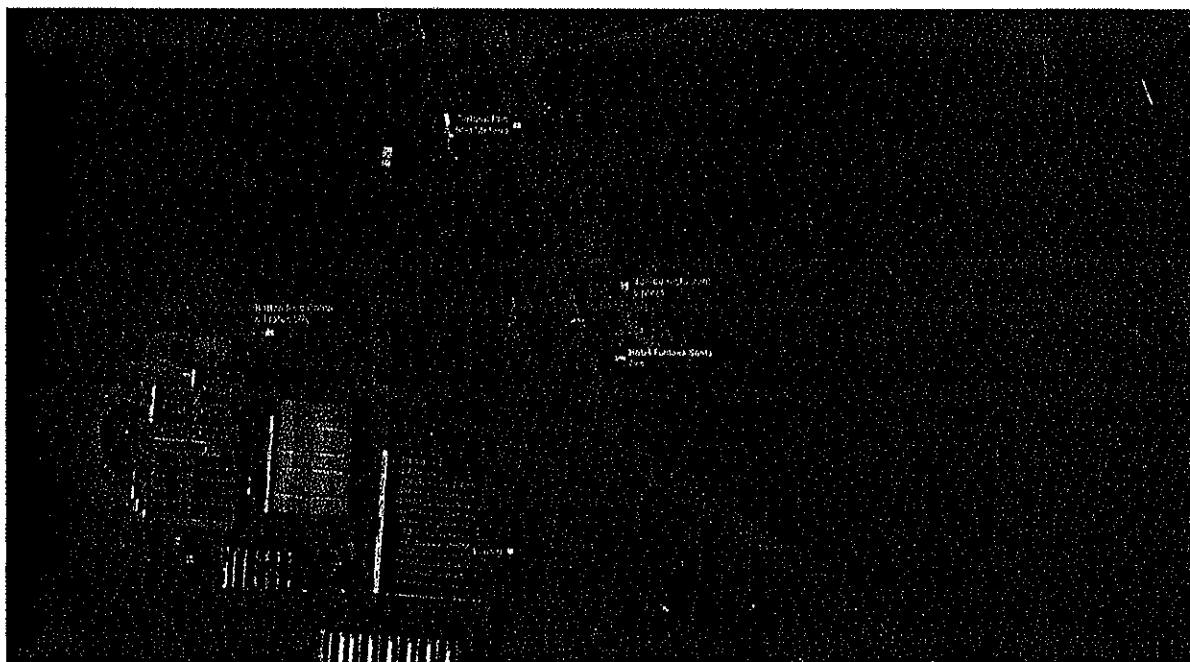
promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep.: **259/2016**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24-02-2017 - ore 10,00**

Giudice dell'Esecuzione: **Dottor GIOVANNI PANZERI**



Bozza BANDO di VENDITA IMMOBILIARE
(SUCCINTA DESCRIZIONE DEI BENI)

Esperto alla stima **Geometra Marco Peracchi**
Codice fiscale: **PRCMRC67C13D952M**
Studio: **Via Samuele Angeletti n.26 – 24025 Gazzaniga (BG)**
Telefono: **035 712 518 – 338 81 93 147**
Fax: **035 71 75 951**
Email: **marcoperacchi@libero.it**
Pec: **marco.peracchi@geopec.it**

LOTTO UNICO

Ubicazione

Grumello del Monte (BG) – 24064 – Via Fontana Santa s.n.c.

Descrizione

Quota di 1/1 di piena proprietà di COMPLESSO IMMOBILIARE adibito a ristorante e albergo – ALBERGHI E PENSIONI (CON FINE DI LUCRO) [D/2]

Dati catastali

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella 7477, Subalterno 701, Via Fontana Santa s.n.c., Piano S1-T-1-2, Comune Grumello del Monte (BG), Categoria D/2, Rendita € 36.292,00 – ALBERGHI E PENSIONI (CON FINE DI LUCRO) [D/2]

Conformità Edilizia

Bene immobile viziato da “opere abusive” da “sanare”

Continuità trascrizioni

Sussiste la continuità delle trascrizioni

Situazione occupazionale

Bene immobile occupato in base a “Contratti di Locazione” stipulati con l'esecutato in data antecedente al pignoramento e regolarmente registrati:

- scadente il 31/08/2019 per la parte di bene immobile adibito a ristorante
- scadente il 31/08/2024 per la parte di bene immobile adibito ad albergo

Consistenza

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE				
Parcheggio a piano interrato e locali attigui	Sup. reale lorda	Mq 490,00	0,50	Mq 245,00
Locali caldaia a piano interrato	Sup. reale lorda	Mq 30,00	0,50	Mq 15,00
Locali vari a piano interrato al servizio delle attività di ristorante-albergo	Sup. reale lorda	Mq 390,00	0,70	Mq 273,00
Locali vari a piano terra (ristorante e reception albergo)	Sup. reale lorda	Mq 730,00	1,00	Mq 730,00
Veranda a piano terra (sala pranzo ristorante)	Sup. reale lorda	Mq 190,00	0,40	Mq 76,00
Portici-Tettoie a piano terra	Sup. reale lorda	Mq 42,00	0,40	Mq 16,80
Albergo a piano primo	Sup. reale lorda	Mq 360,00	1,00	Mq 360,00
Albergo a piano secondo	Sup. reale lorda	Mq 200,00	1,00	Mq 200,00
Sottotetti e bagno a piano secondo	Sup. reale lorda	Mq 50,00	0,70	Mq 35,00
CORPO DI FABBRICA SECONDARIO				
Parcheggio a piano interrato e locale	Sup. reale lorda	Mq 885,00	0,50	Mq 442,50

GEOMETRA MARCO PERACCHI
CONSULENTE TECNICO DEI GIUDICI DEL TRIBUNALE DI BERGAMO

attiguo				
Parcheggio a piano terra (cielo aperto)	Sup. reale lorda	Mq 675,00	0,15	Mq 101,25
AREA LIBERA				
Area pavimentata adibita a cortile e-o camminamento	Sup. reale lorda	Mq 450,00	0,15	Mq 67,50
Area libera in ambito urbanistico P4 (ric.ivo-rist.vo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite) e-o inerenze del complesso imm.re	Sup. reale approssimata	Mq 900,00 Mq 1.400,00	0,10 0,02	Mq 90,00 Mq 28,00
Area libera in ambito urbanistico E2-E3 (agricolo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite)	Sup. catastale approssimata	Mq 15.684,00	0,01	Mq 156,84
Totale				Mq 2.836,89
<p>La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri e con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 70% dei locali a piano interrato e secondo (sottotetto) con finiture al civile, 50% dei locali a piano interrato destinati a parcheggio, 40% dei portici e della veranda a piano terra, 15% della superficie pavimentata a piano terra ed utilizzata a parcheggio, 15% della superficie pavimentata a piano terra adibita a cortile e-o camminamento, 10% dell'area libera in ambito urbanistico P4 (ristorativo-ricettivo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite) e-o inerenze del complesso immobiliare e sino al raggiungimento della superficie adibita a ristorante-albergo (in maniera approssimata), 2% dell'area libera in ambito urbanistico P4 (ristorativo-ricettivo) oltre a quella prima indicata, 1% dell'area libera in ambito urbanistico E2-E3 (agricolo) adibita a giardino (con piante di ulivo e vite)</p>				

Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alberghi e pensioni	Mq 2.836,89	€/Mq 1.750,00	€ 4.964.557,50
Totale			€ 4.964.557,50
Adeguaenti e correzioni alla stima:			
- Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e alla mancanza di garanzia per vizi e-o difetti (come disposto dal G.E.)			€ 744.683,63
- Riduzione del 20% per esistenza di "Contratti di Locazione" scadenti il 31/08/2019 e 31/08/2024			€ 992.911,50
- Riduzione per la vendita di una sola quota del-i bene-i immobile-i			/
- Riduzione per rimborso forfetario spese condominiali insolute riferibili al biennio anteriore alla vendita			/
- Riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica (abusi edilizi) e-o catastale			€ 860.000,00
- Arrotondamento commerciale			€ 1.962,37 (-)
Totale (valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano)			€ 2.365.000,00
Prezzo di vendita dei beni immobili nello stato libero			€ 2.365.000,00