

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: *[Faded text]*

contro: *[Faded text]*

N° Gen. Rep. **458/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELENA GELATO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Capannone industriale
con uffici e servizi

Esperto alla stima: Arch. Carmen Natali
Codice fiscale: NTLCMN72H58G856Z
Studio in: Via Capersegno 9 - 24030 Presezzo
Telefono: 035-614463
Fax: 035-614463
Email: c.natali@outlook.com
Pec: architetonatali@professionistipec.it



SINTESI ELABORATO

1. Informazioni sulla procedura

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-02-2018 ore 11:00

Creditore Procedente: ARUBAPEC S.p.A. - NG CA 3

Legale Creditore Procedente: Arch. Carmen Natali

Esecutato: LA S.p.A. - NG CA 3 - Via S. Maria Maddalena, 100200, - A -
K -

2. Informazioni C.T.U.

Esperto alla stima: Arch. Carmen Natali

Data nomina: 15-09-2017

Data giuramento: 11-10-2017

Data sopralluogo: 19-12-2017

3. Dati Catastali

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 513, subalterno 3, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria C/3, classe 3, consistenza 652, superficie 652, rendita € 1967,70

Identificativo corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 513, subalterno 5, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 207, rendita € 680,43

Identificativo corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 513, subalterno 4, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 190, rendita € 680,43

Identificativo corpo: D

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: Foglio 12, particella 513, subalterno 6, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5, superficie 83, rendita € 659,77

4. Stato di possesso

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone Industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Identificativo corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C
Possesso: Libero

Identificativo corpo: D
Possesso: Libero

5. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone Industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Identificativo corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

6. Creditori Iscritti

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone Industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A
Creditori Iscritti: Lisimm - Leasing Immobiliare Spa

Identificativo corpo: B
Creditori Iscritti: Lisimm - Leasing Immobiliare Spa

Identificativo corpo: C
Creditori Iscritti: Lisimm - Leasing Immobiliare Spa

Identificativo corpo: D
Creditori Iscritti: Lisimm - Leasing Immobiliare Spa

7. Comproprietari non eseguiti

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone Industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: C
Comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: D



Comproprietari: Nessuno

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 - Capannone industriale con uffici e servizi

Identificativo corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI - Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI - Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI - Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Identificativo corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI - Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

9. Prezzo

Bene: via dei Videtti n.20 - Grumello Del Monte (BG) - 24064

Lotto: 001 – 002-003-004 Capannone Industriale con uffici e servizi- appartamento 1- appartamento 2-uffici

Prezzo da libero: € 1.110.250,00

Prezzo da occupato: € 1.110.250,00



**Beni in Grumello Del Monte (BG)
via dei Videtti n.20**

Lotto: 001 - Capannone industriale con uffici e servizi

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Note: Capannone artigianale situato nella zona industriale di Grumello del monte con annessi n. 3 uffici con servizio; spogliatoi e servizi igienico-sanitari; piazzale interno.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

· Piena proprietà

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Tribunale di Grumello del Monte, sentenza n. 1000/2017, foglio 12, particella 513, subalterno 3, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria C/3, classe 3, consistenza 652, superficie 652, rendita € 1967,70

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con via Vincenzo Muccioli, ad est con via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Note: Abitazione disposta su due livelli annessa a capannone artigianale con giardino comune nella zona industriale di Grumello del monte.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

· Piena proprietà

Cod. Fiscale:



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Edificio sito in Grumello del Monte (BG), foglio 12, particella 513, subalterno 5, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 207, rendita € 680,43

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con giardino comune prospiciente su via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Note: Abitazione disposta su due livelli al rustico, annessa a capannone artigianale con giardino comune nella zona industriale di Grumello del monte.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di proprietà esclusiva - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0000000000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Edificio sito in Grumello del Monte (BG), foglio 12, particella 513, subalterno 4, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 190, rendita € 680,43

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con giardino comune prospiciente su via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: D.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Note: Abitazione disposta su due livelli al rustico, annessa a capannone artigianale con giardino



comune nella zona industriale di Grumello del monte.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 0000000000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Foglio 12, particella 513, subalterno 6, Indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5, superficie 83, rendita € 659,77

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con altra proprietà, a Nord con terrazzo, ad ovest con altra proprietà.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Capannone Industriale con annessi uffici, servizi (spogliatoi e bagni) e piazzale antistante situato in via dei Videtti nella zona industriale di Grumello del Monte vicino all'Ingresso del casello autostradale della A4 di Grumello-Telgate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 Grumello-Telgate 2 Km, Stazione autolinee Grumello del Monte 1 Km, Stazione ferroviaria Grumello del Monte 1,3 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al corpo A.**

Capannone industriale situato nella zona industriale di Grumello del Monte con annessi n. 3 uffici con servizio; spogliatoi e servizi igienico-sanitari; giardino comune e piazzale interno ad uso esclusivo.



Superficie complessiva di circa mq **763,00**

E' posto al piano: **T**

L'edificio è stato costruito nel: **dal 1987**

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

ha un'altezza utile interna di circa m. **6,30 capannone-2,80 m uffici**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: Interna condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solai prefabbricati a lastre pre-comprese condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: ottime |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |



| | |
|---------------------|---|
| Pareti esterne | materiale: muratura di blocchi di cls vibrato colbentazione: pannelli termo-assorbenti con- dizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: ghiaia condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: buone |
| Plafoni | materiale: al rustico condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: klinker condizio- ni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime |
| Impianti: | |
| Aria compressa | tipologia: con tubazioni a vista condizioni: buone |
| Carroponte | tipologia: a trave doppia condizioni: buone |



| | |
|-----------|--|
| Elektriko | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1997 |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Epoca di realizzazione/adequamento | 1997 |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|





1- La facciata con gli uffici al piano terra all'angolo tra via Muccioli e via dei Videtti

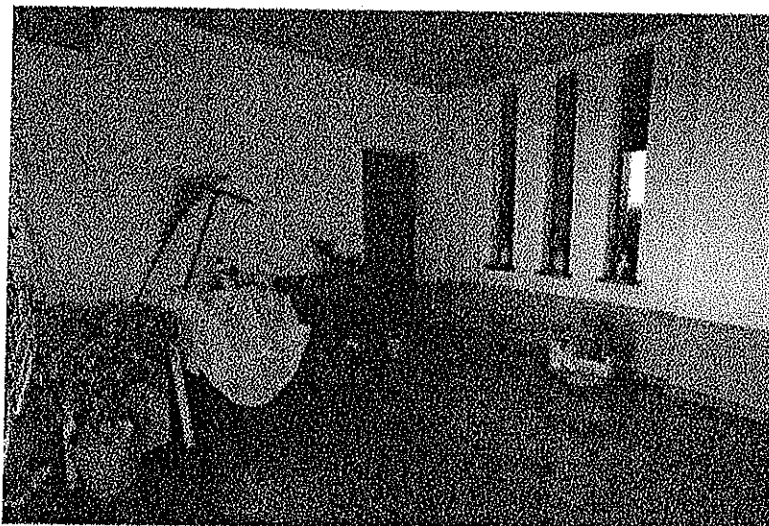


2- Ingresso carrale al capannone da via dei videtti 20

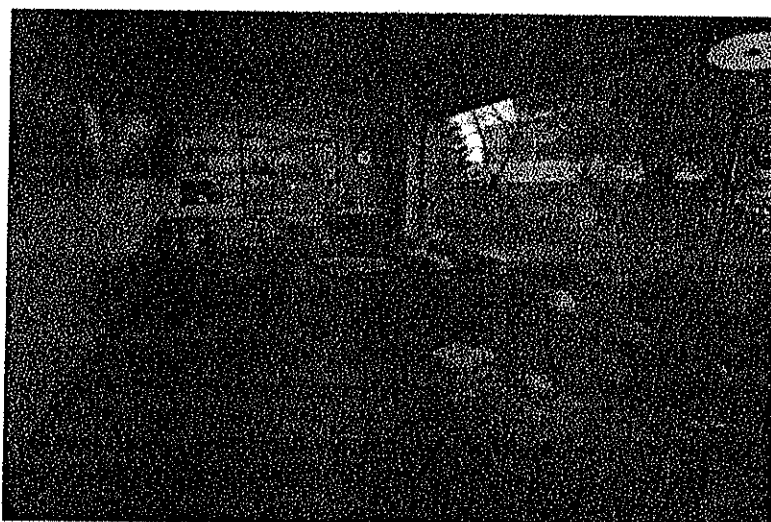


3 - il capannone visto da via dei Videtti

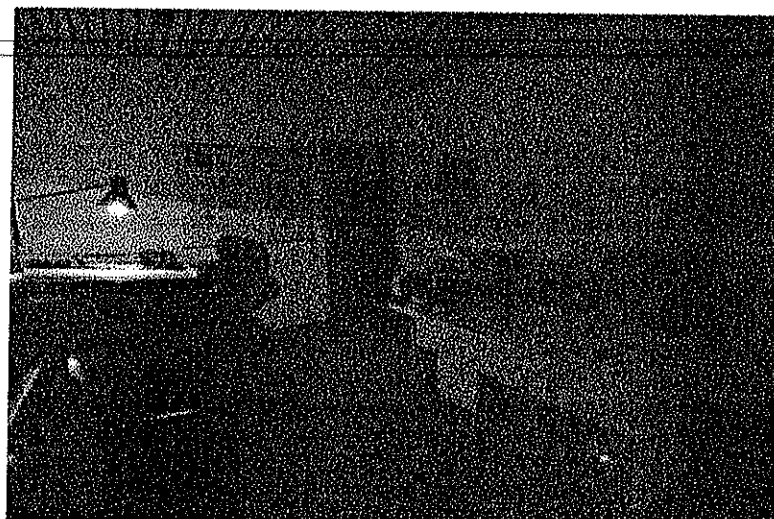




4-Ingresso agli uffici.

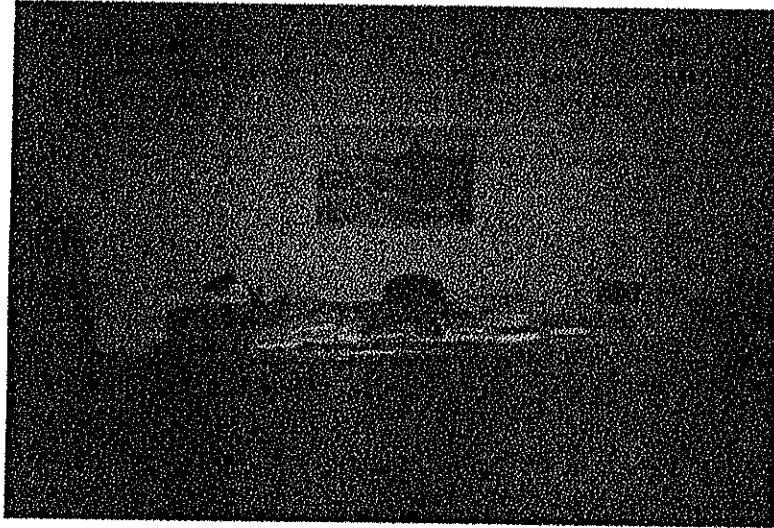


5- uno degli uffici prospiciente sul giardino

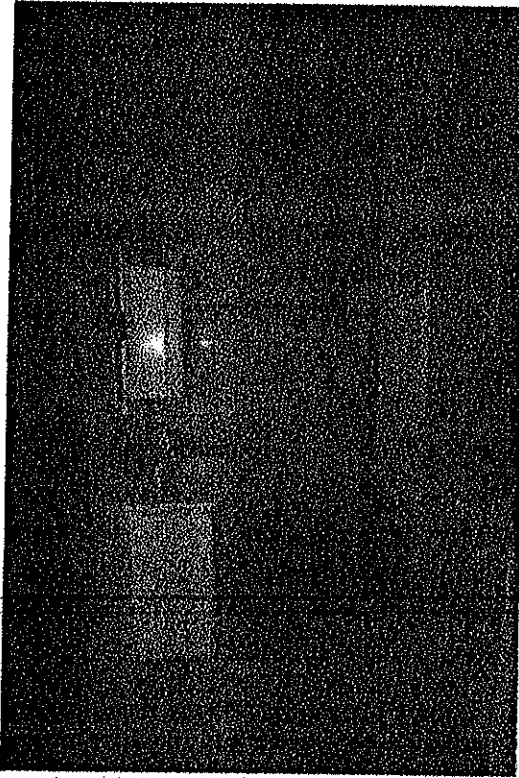


6- Il secondo ufficio



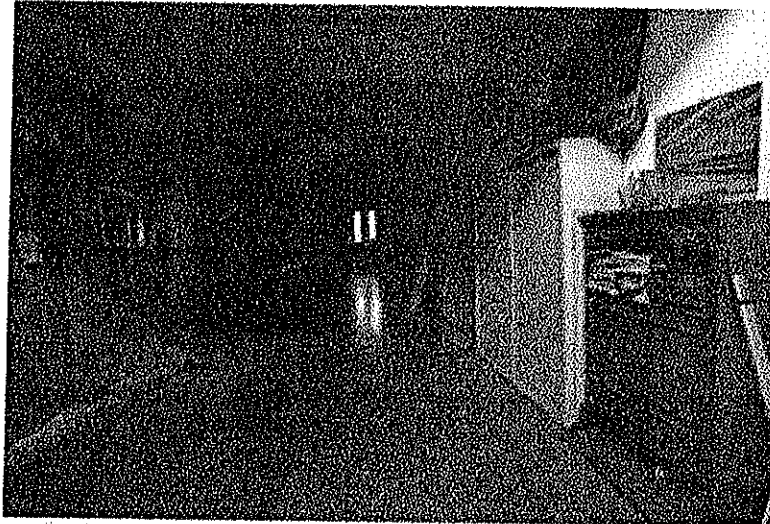


7- il terzo ufficio

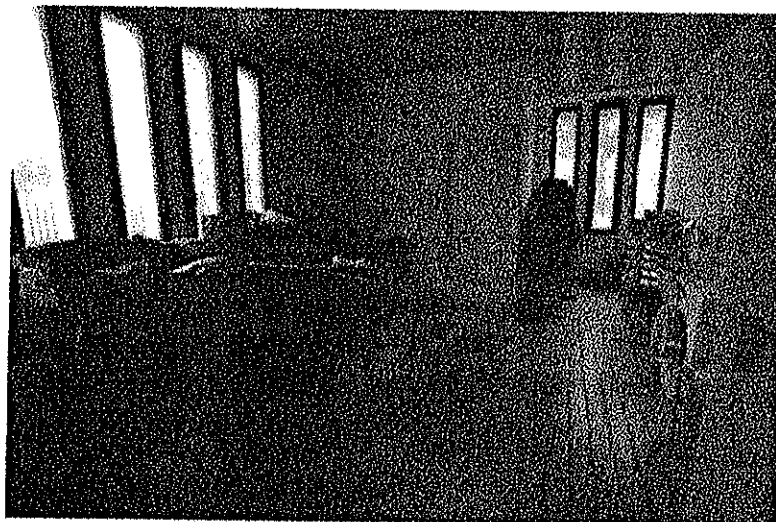


8- Bagno di servizio al tre uffici

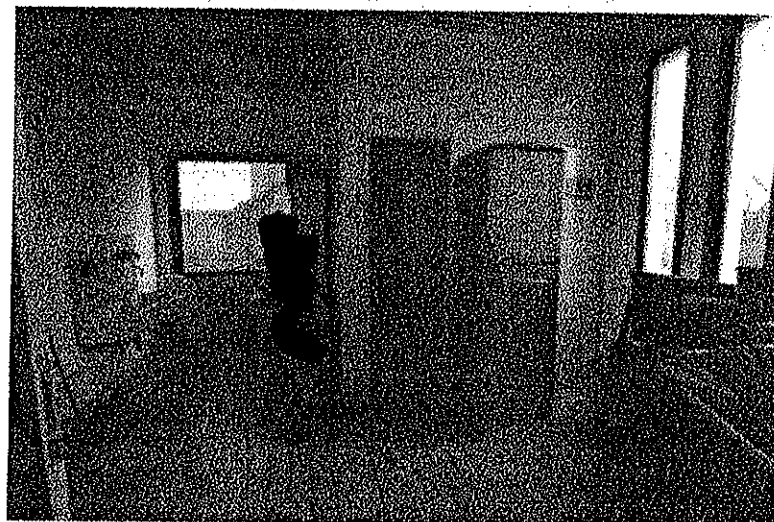




9- Area di accesso agli spogliatoi.



10-locale spogliatoi.

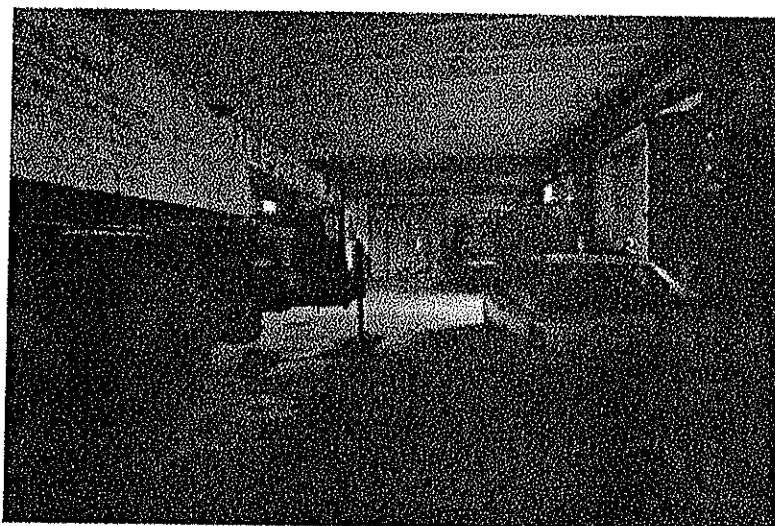


11- Locale spogliatoi

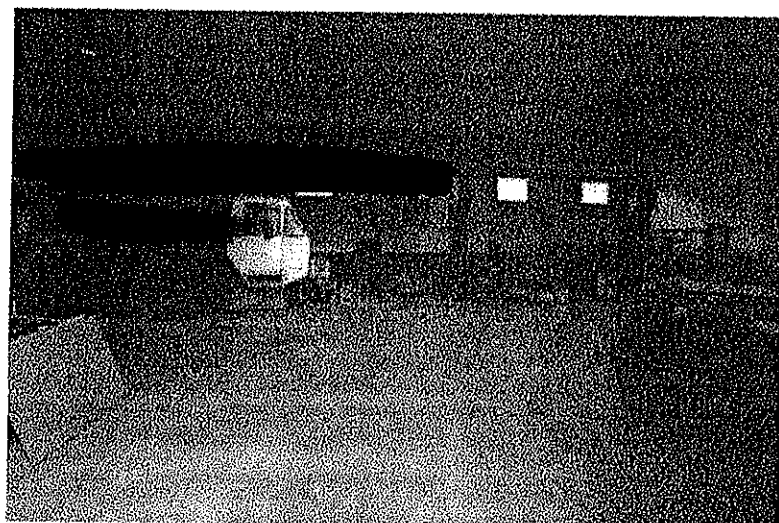




12- L'interno del capannone.

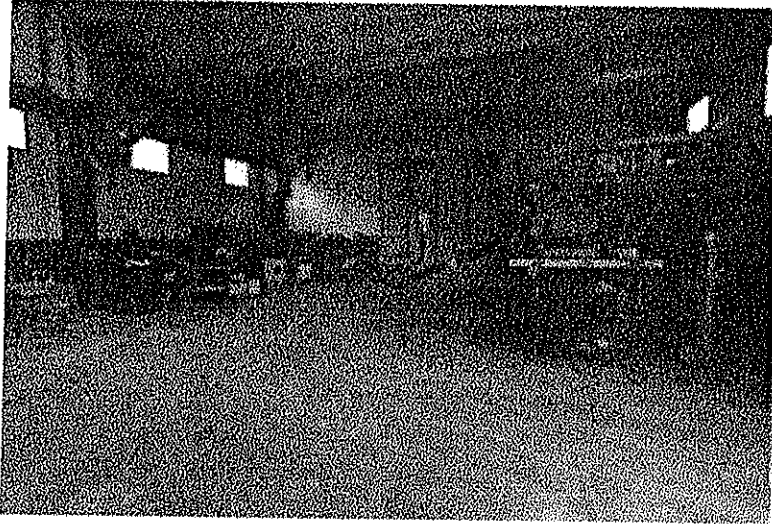


13- Interno del Capannone.

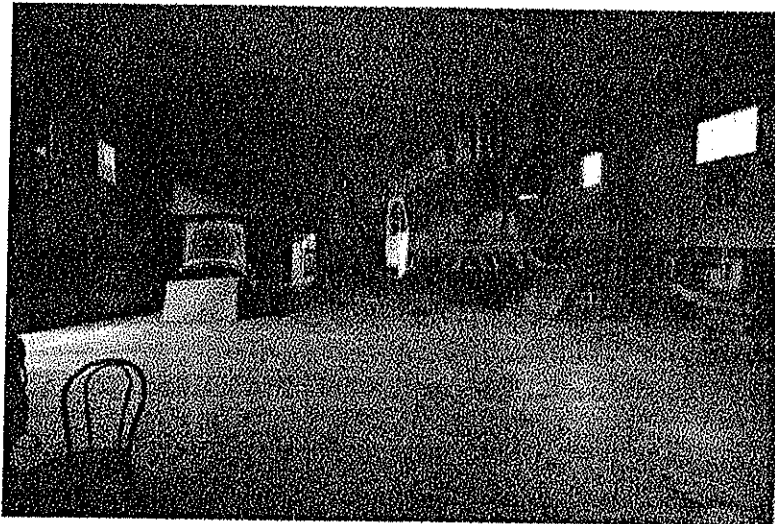


14-Interno del capannone.





15-Interno del capannone.

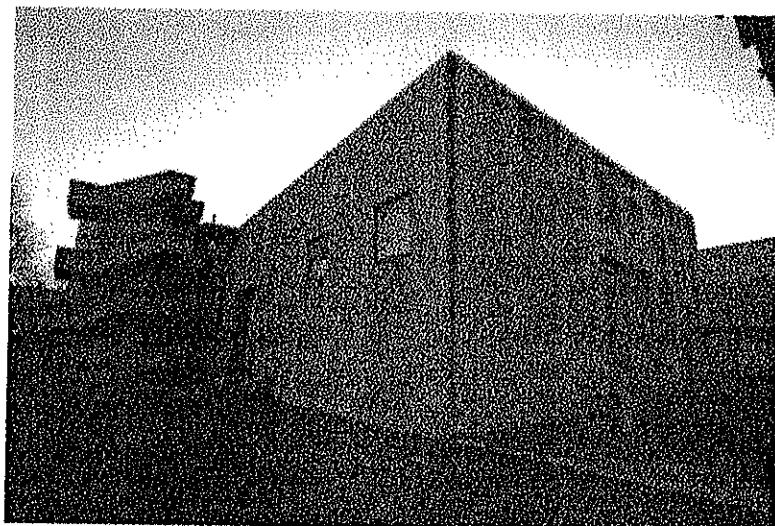


16- Interno del capannone.



17- Il capannone dal piazzale interno.





18-Vista del capannone dal piazzale interno.

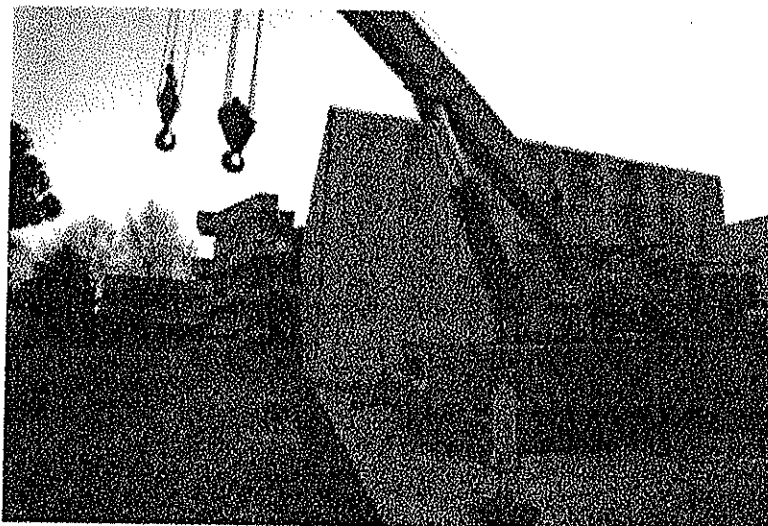


18- Vista del capannone dal piazzale interno.

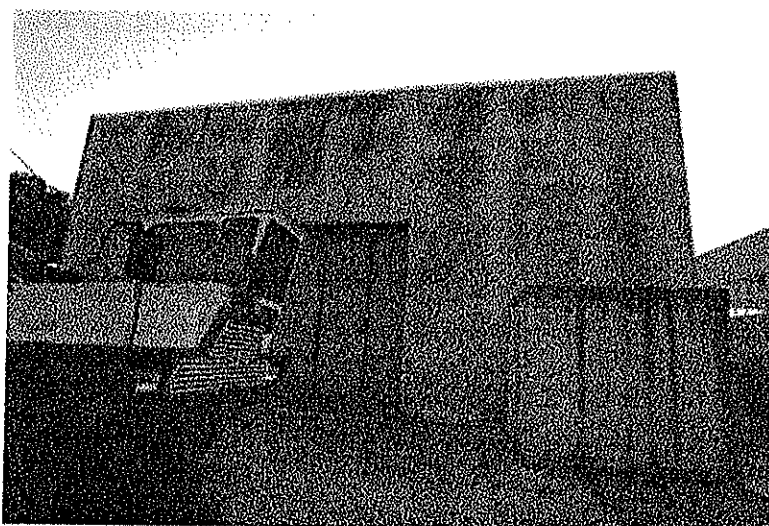


20-Vista del capannone, facciata a ovest

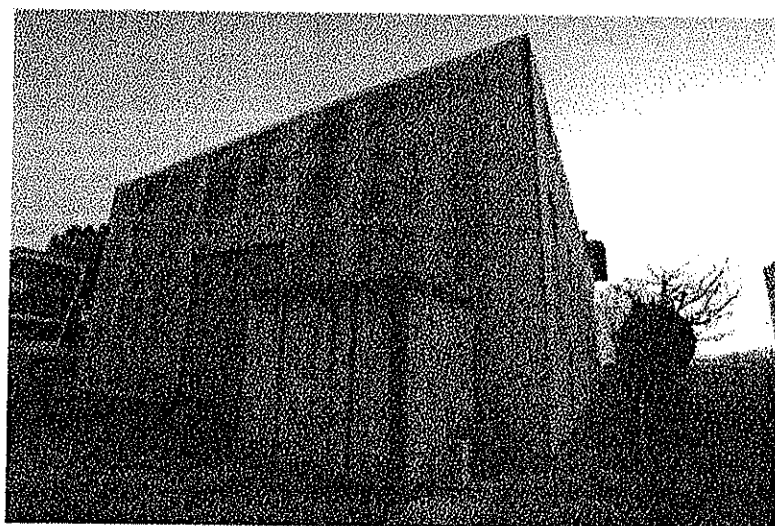




21-Vista della facciata a Nord.



22-Vista della facciata a nord.



23-Vista della facciata a nord.



Descrizione: Abitazione di tipo economico (A3) di cui al corpo B

Abitazione disposta su due livelli annessa a capannone artigianale con giardino comune nella zona Industriale di Grumello del monte. Al piano primo è situata la zona giorno con un grande salone e cucina e un bagno, una scala interna collega al piano secondo con due camere da letto e un bagno. L'accesso al piano superiore è possibile anche dal vano scala esterno.

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1987 (a partire da)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 PT e m 2,82 P1

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|--|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: acciaio ubicazione: interna condizioni: ottime |
| Solai | tipologia: solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: ottime |



| | |
|---------------------|--|
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Manto di copertura | coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: ottime |
| Plafoni | materiale: stucco spatolato condizioni: ottime |
| Portone di Ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime |
| Impianti: | |



| | |
|-----------------|---|
| Condizionamento | tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori condizioni: buone |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condi- zioni: buone |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispe- zionabilità : buona condizioni: buone |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1997 |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | dal 1997 |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
|--|----|

Impianto antincendio:

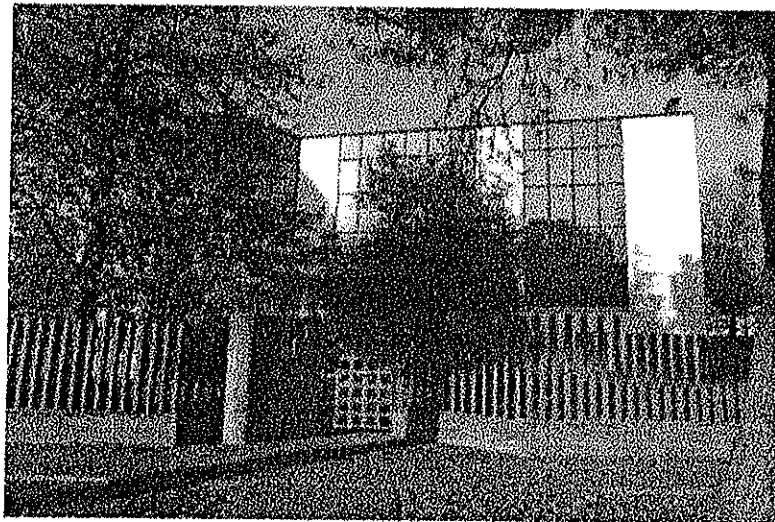
| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

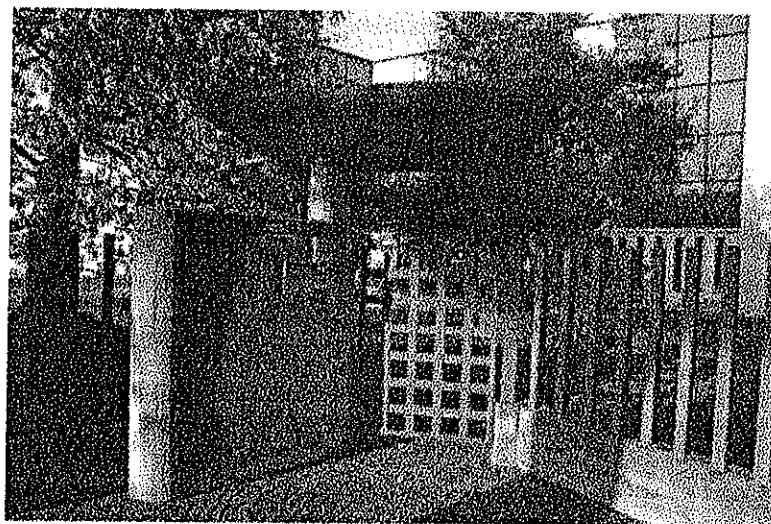
| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

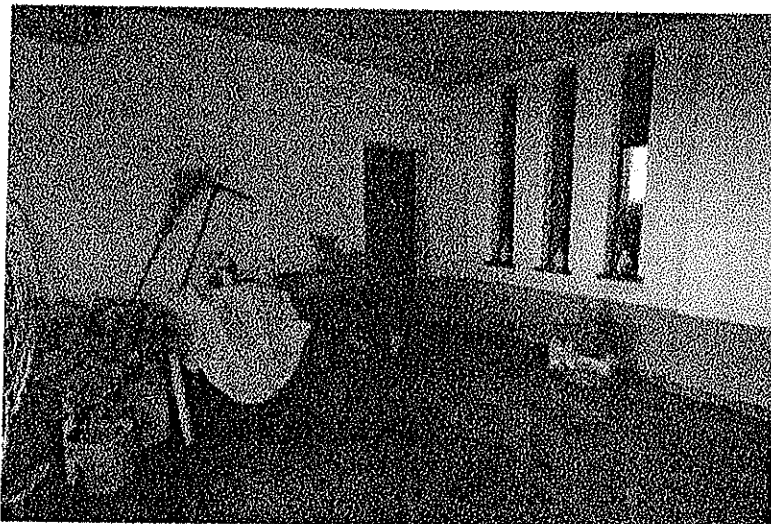


1- Accesso all'appartamento su due livelli.



2- Cancello pedonale di accesso all'appartamento.





3- Portoncino al vano scala.



4- Una vista del salone



5. Vista della zona giorno con il soggiorno e la scala di accesso alla zona notte.





6- Una vista dal soggiorno sulla scala di accesso al piano superiore -zona notte.

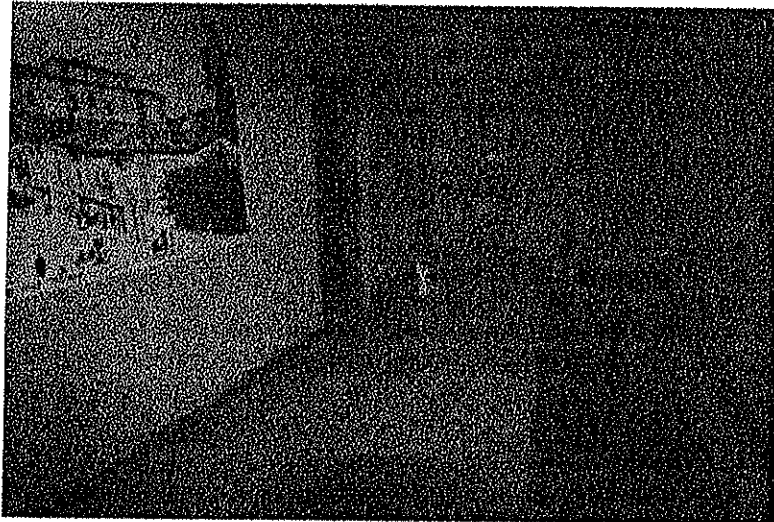


7- Scala di accesso al piano superiore-zona notte.



8- la cucina al livello inferiore.

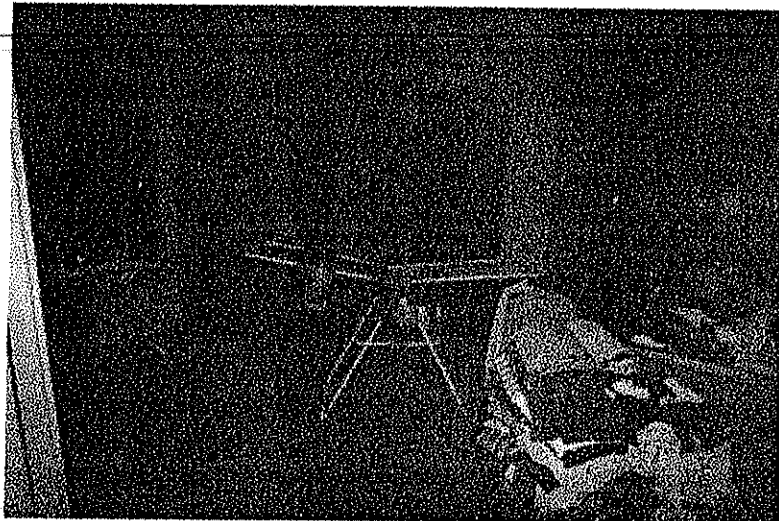




9- corridolo di distribuzione al secondo livello.



10. Camera da letto al livello superiore.



11- Seconda camera al livello superiore.





12- Bagno nella zona notte.



13- Corridoio di distribuzione con approdo della scala nella zona notte.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo C

Abitazione disposta su due livelli annessa a capannone artigianale con giardino comune nella zona industriale di Grumello del monte. Al piano primo è situata la zona giorno con un grande salone e cucina e un bagno, una scala interna (non ancora realizzata) collega al piano secondo con due camere da letto e un bagno. L'accesso al piano superiore è possibile anche dal vano scala esterno. L'abitazione non è completata ma si presenta al rustico.

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1987 (a partire dal)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 PT e m 2,82 P1

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



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

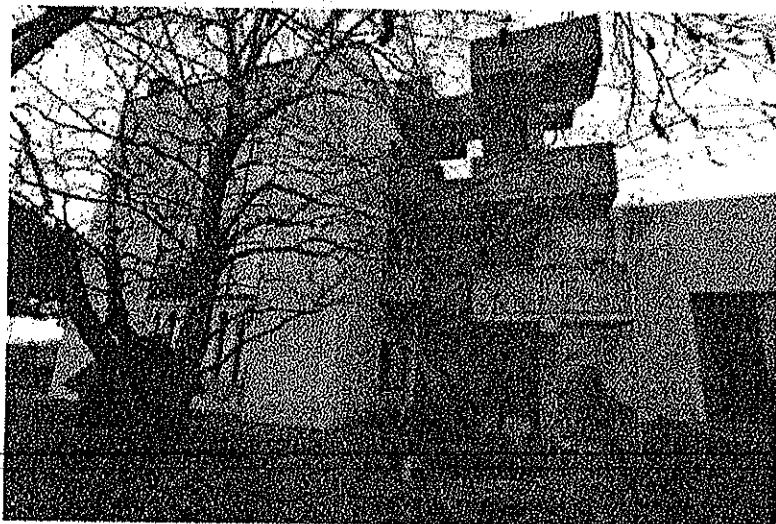
| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | dal 1997 |
| Note | L'impianto elettrico è stato realizzato ma non ancora completato. |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | dal 1997 |
| Stato impianto | non ancora completato |
| Epoca di realizzazione/adequamento | dal 1997 |
| Note | L'impianto di riscaldamento è stato impostato ma non ancora completato. |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|



1. Scala esterna che consente l'accesso all'appartamento al piano primo.

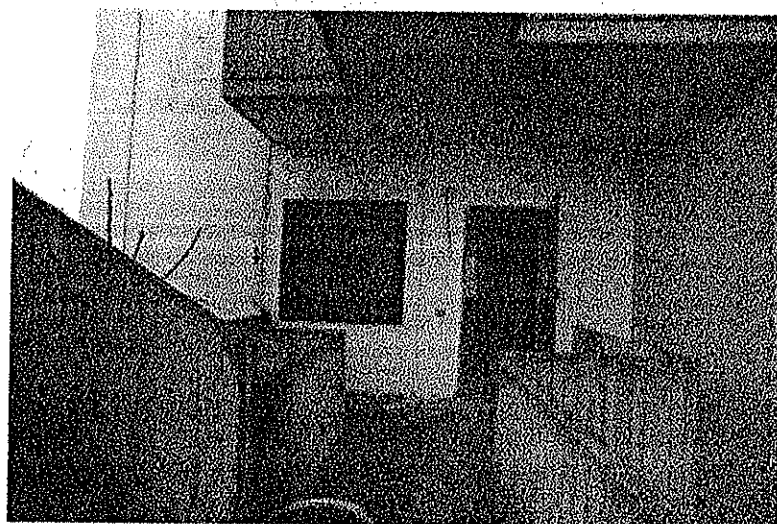




2. Vista dell'edificio nel quale è collocato l'appartamento.

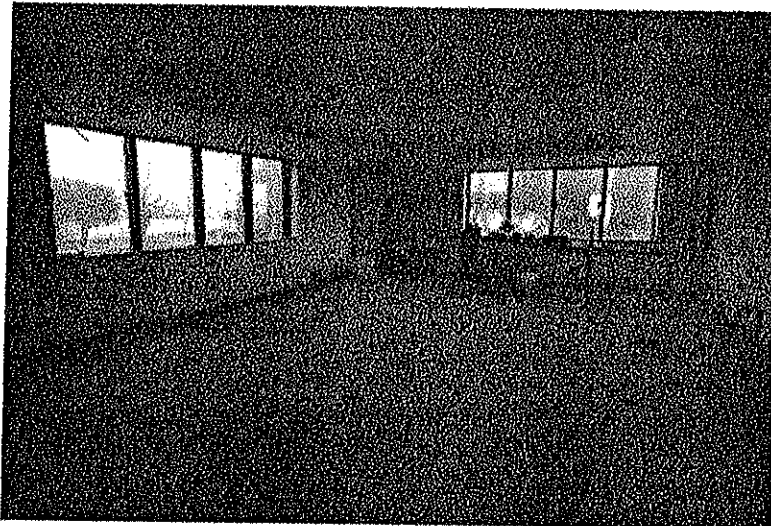


3. Giardino e scala di accesso all'appartamento.



4. Porta di accesso all'appartamento.

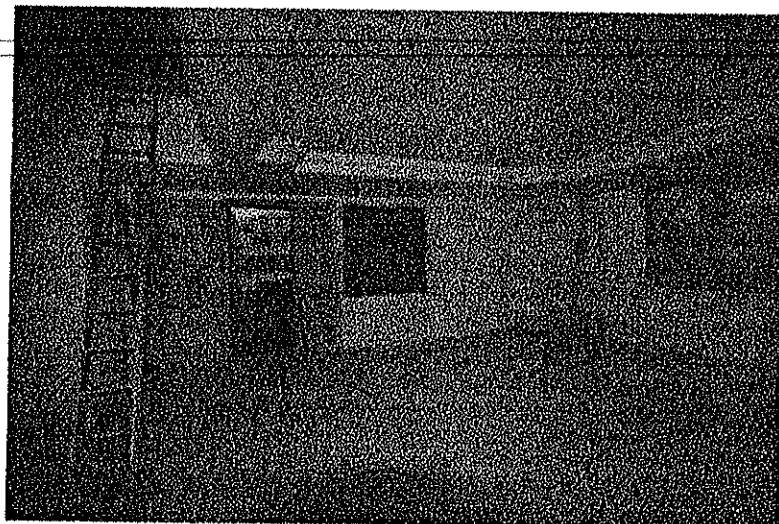




5. Vista dell'interno, con il salone della zona giorno. Come evidente l'appartamento è al rustico, mancano le finiture interne.



6. Zona giorno, la cucina.



7. Vista del salone e dell'ingresso all'appartamento. Come evidente manca la scala di collegamento al livello superiore.

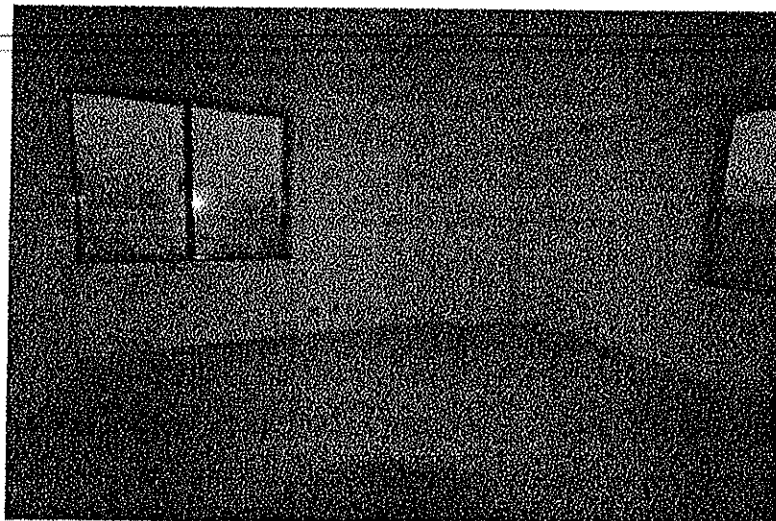




8. L'approdo della scala al livello superiore. Zona notte.

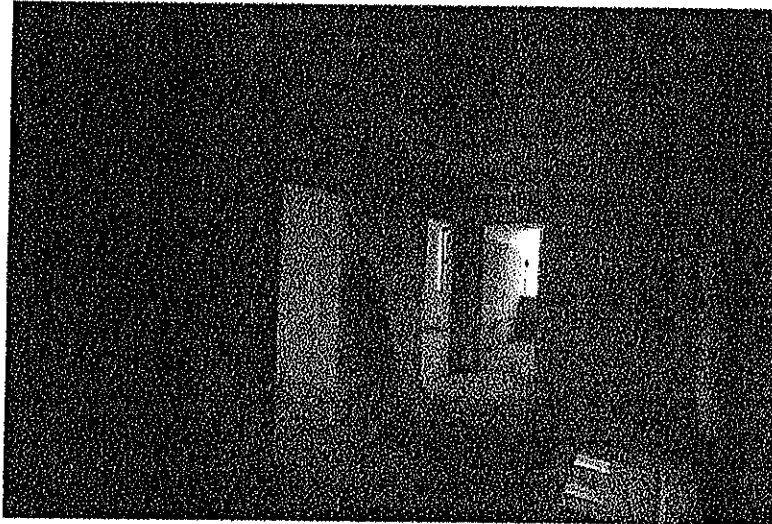


9. Livello superiore. Zona notte, una delle camere da letto.



10. Livello superiore. zona notte camera da letto.





13. livello superiore di impegno zona notte.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo D

Ufficio autonomo situato in un complesso con capannone artigianale e giardino comune nella zona industriale di Grumello del monte. L'immobile si colloca al piano secondo, vi si accede tramite scala esterna. E' composto da due locali ufficio con servizi igienici e antibagno. L'immobile è al rustico.

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: **2**

L'edificio è stato costruito nel: **1987** (a partire dal)

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,82**

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

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. E' al rustico. Mancano finiture interne: pavimentazioni e rivestimenti nonché scala di collegamento al livello superiore.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone |



| | |
|---|--|
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio condizioni: ottime |
| Manto di copertura | coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi tipo Poroton condizioni: buone |
| Plafoni | materiale: al rustico condizioni: ottime |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: klinker condizio- ni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: klinker condizio- ni: buone |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: ottime |
| Impianti: | |



| | |
|-----------|---|
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone |
| Fognatura | tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | dal 1997 |
| Note | L'impianto elettrico è stato realizzato ma non ancora completato. |

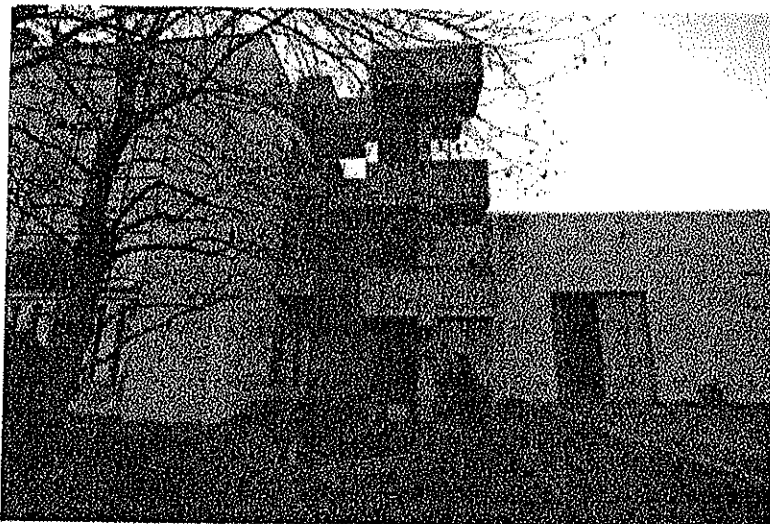
Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | dal 1997 |
| Stato impianto | non ancora completato |
| Epoca di realizzazione/adequamento | dal 1997 |
| Note | L'impianto di riscaldamento è stato impostato ma non ancora completato. |

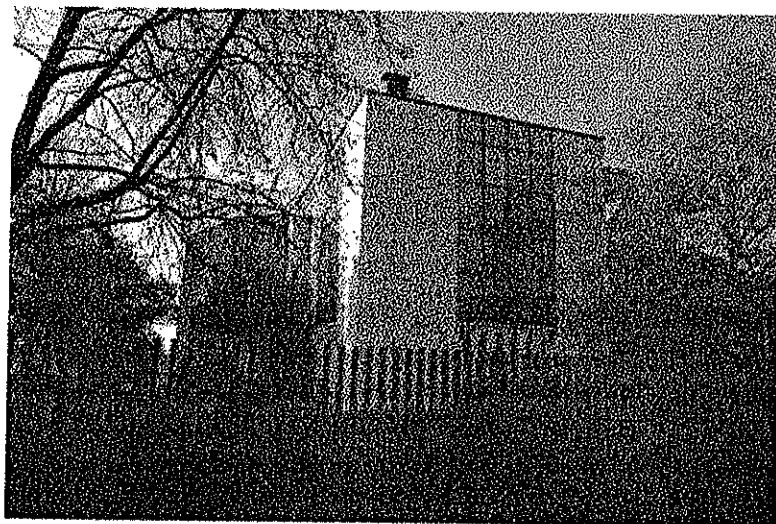
Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|





1-Scala di accesso al piano secondo.



2- Il complesso con capannone artigianale, abitazioni e uffici in cui è situato l'immobile.



3. L'accesso all'immobile.





4. Approdo della scala al piano secondo. E' visibile la porta di accesso all'immobile.



5. La scala esterna e parte del terrazzo di copertura.



6. L'ingresso all'ufficio visto dalla terrazza.

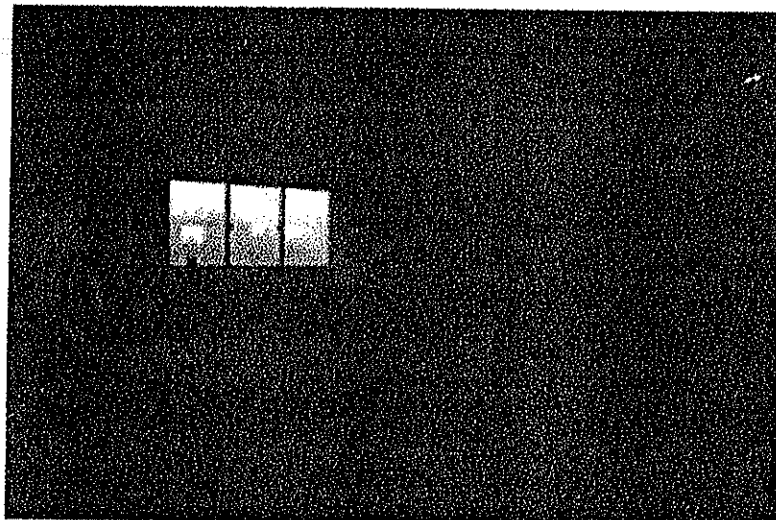




7. Il primo locale ufficio. Come è evidente l'immobile è al rustico.

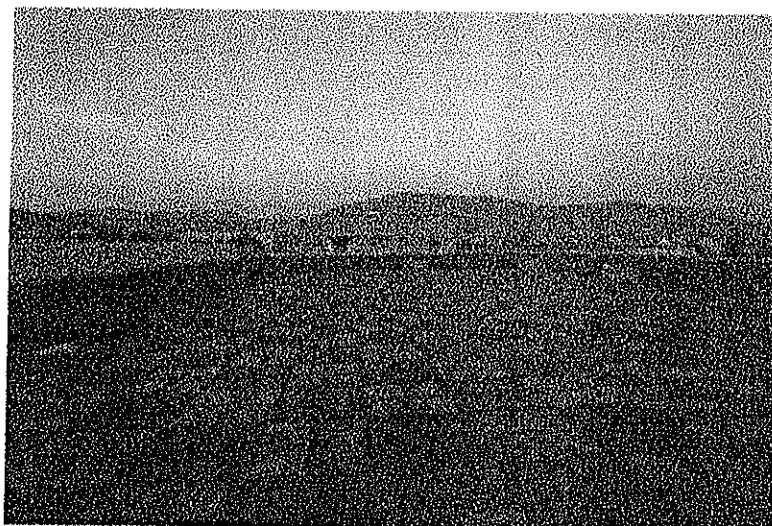


8. Il secondo ufficio dell'immobile non ancora terminato.



9. Vista di uno dei due locali ufficio di cui si compone l'immobile.





10- La terrazza che consente l'accesso all'immobile. E' di fatto la copertura del capannone è completamente fruibile.

3. PRATICHE EDILIZIE

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Numero pratica: 288/86

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di capannone artigianale, con uffici ed abitazione in P.L.III°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 246

Rilascio in data 24/10/1986 al n. di prot. 3296

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Numero pratica: 288/86

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di capannone artigianale, con uffici ed abitazione in P.L.III°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 246

Rilascio in data 24/10/1986 al n. di prot. 3296

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Numero pratica: 288/86

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di capannone artigianale, con uffici ed abitazione in P.L.III°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 246

Rilascio in data 24/10/1986 al n. di prot. 3296



L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Numero pratica: 288/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di capannone artigianale, con uffici ed abitazione in P.L.III°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/07/1986 al n. di prot. 246

Rilascio in data 24/10/1986 al n. di prot. 3296

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono differenze nella distribuzione degli spazi interni di progetto rispetto a quelli edificati per quanto concerne gli uffici e gli spogliatoi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono differenze nella distribuzione degli spazi interni di progetto rispetto a quelli edificati per quanto concerne gli uffici e gli spogliatoi.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono differenze nella distribuzione degli spazi interni di progetto rispetto a quelli edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Esistono differenze nella distribuzione degli spazi interni di progetto rispetto a quelli edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Il Comune di Grumello del Monte con deliberazione di consiglio comunale n. 4 del 28/01/2016 (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 9 del 2/03/2016), ha adottato la v |
| Zona omogenea: | P1_compatti produttivi di contenimento |
| Norme tecniche di attuazione: | tessuto urbano consolidato produttivo COMPARTI PRO- |



| | |
|--|--|
| | DUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2 Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. Sono ammesse: |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,40 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 10,00 mt |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Il Comune di Grumello del Monte con deliberazione di consiglio comunale n. 4 del 28/01/2016 (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 9 del 2/03/2016), ha adottato la v |
| Zona omogenea: | P1_comparti produttivi di contenimento |
| Norme tecniche di attuazione: | tessuto urbano consolidato produttivo COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2 Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. Sono ammesse: |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,40 mq/mq |



| | |
|---|----------|
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 10,00 mt |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Il Comune di Grumello del Monte con deliberazione di consiglio comunale n. 4 del 28/01/2016 (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 9 del 2/03/2016), ha adottato la v |
| Zona omogenea: | P1_compatti produttivi di contenimento |
| Norme tecniche di attuazione: | tessuto urbano consolidato produttivo COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2 Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti ineditati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. Sono ammesse: |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,40 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 10,00 mt |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Il Comune di Grumello del Monte con deliberazione di |



| | |
|--|--|
| | consiglio comunale n. 4 del 28/01/2016 (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 9 del 2/03/2016), ha adottato la v |
| Zona omogenea: | P1_comparti produttivi di contenimento |
| Norme tecniche di attuazione: | tessuto urbano consolidato produttivo COMPARTI PRODUTTIVI DI CONTENIMENTO ESTENSIVI P1.2 Il PGT individua i comparti prevalentemente destinati alla produzione, con attività artigianali ed industriali con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui si prevede la saturazione puntuale di lotti inedificati mediante interventi di completamento da effettuare secondo tipologie insediative coerenti con l'intorno. Sono ammesse: |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,40 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 40% |
| Altezza massima ammessa: | 10,00 mt |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Quota e tipologia del diritto

100/100 di EDILPAR S.N.C. DI PARIS ALESSANDRO E C. S.N.C.- Plena proprietà
Cod. Fiscale: 01201730163

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] oglio 12, particella 513, subalterno 3, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, Interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria C/3, classe 3, consistenza 652, superficie 652, rendita € 1967,70



Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con via Vincenzo Muccioli, ad est con via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: *Grumello del Monte (BG) foglio 12, particella 513, subalterno 5, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano T, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 207, rendita € 680,43*

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con giardino comune prospiciente su via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti,



n.20

Quota e tipologia del diritto100/100 di **EDILIZIA PRIVATA** - **GRUMELLO DEL MONTE (BG) - Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 01537700167

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **EDILIZIA PRIVATA** - **GRUMELLO DEL MONTE (BG)**, foglio 12, particella 513, subalterno 4, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5, superficie 190, rendita € 680,43

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con giardino comune prospiciente su via dei Videtti, a Nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

Identificativo corpo: D.

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG) CAP: 24064, via dei Videtti, n.20

Quota e tipologia del diritto100/100 di **EDILIZIA PRIVATA** - **GRUMELLO DEL MONTE (BG) - Plena proprietà**

Cod. Fiscale: 01537700167

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **EDILIZIA PRIVATA** - **GRUMELLO DEL MONTE (BG)**, foglio 12, particella 513, subalterno 6, indirizzo via dei Videtti 20, scala -, interno -, piano 1-2, comune Grumello del Monte, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5, superficie 83, rendita € 659,77

Derivante da: Non sussiste condominio

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio

Confini: Confina a sud con giardino comune prospiciente su via Vincenzo Muccioli, ad est con altra proprietà, a Nord con terrazzo, ad ovest con altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: i dati catastali sono conformi allo stato di fatto dell'immobile.

Note generali: Essendo attualmente di unica proprietà, dovendo procedere ad una divisione in lotti si è ipotizzata una divisione delle parti attualmente comuni con: uso esclusivo del piazzale per il capannone artigianale. Uso comune ai lotti del giardino antistante che consente l'accesso ad uffici e appartamenti; uso esclusivo del terrazzo al piano superiore per l'ufficio situato al piano secondo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Principato S.p.A. - Via S. Maria Goretti, 100/101, 20077 Milano (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Note: Non sono registrati atti di compravendita, soltanto l'atto di costituzione dell'immobile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: Principato S.p.A. - Via S. Maria Goretti, 100/101, 20077 Milano (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Note: Non sono registrati atti di compravendita, soltanto l'atto di costituzione dell'immobile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: Principato S.p.A. - Via S. Maria Goretti, 100/101, 20077 Milano (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Note: Non sono registrati atti di compravendita, soltanto l'atto di costituzione dell'immobile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: Principato S.p.A. - Via S. Maria Goretti, 100/101, 20077 Milano (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

Note: Non sono registrati atti di compravendita, soltanto l'atto di costituzione dell'immobile.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Per quanto riguarda la completa lista delle trascrizioni si rimanda ad documento di ispezione ipotecaria allegata alla presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

5

Dati precedenti relativi ai corpi: D

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20

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

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20

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

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20

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

Identificativo corpo: D

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20



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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sussiste condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non sussiste condominio
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello stato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sussiste condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non sussiste condominio
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello stato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sussiste condominio
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non sussiste condominio
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello stato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sussiste condominio
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sussiste condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sussiste condominio



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non sussiste condominio
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello stato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo:A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale 652 mq + piazzale annesso (1015 mq di piazzale annesso 1015 x 0,10) 101 mq + di giardino comune accesso uffici [(420 mq x 0,10)/4] 10 mq . Il giardino attualmente parte della proprietà indivisa alla quale appartiene questo lotto diventerebbe comune con gli altri tre lotti di questa vendita. Il piazzale antistante invece può essere associato esclusivamente a questo lotto di vendita essendo comodamente divisibile dal giardino.

| Destinazione | Parametro | S.I.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| commerciale | sup lorda di pavimento | 763,00 | 1,00 | 763,00 |
| | | 763,00 | | 763,00 |

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Grumello del monte

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 810



Identificativo corpo: B**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale 207 mq + di giardino comune accesso uffici $[(420 \text{ mq} \times 0,10)/4]$ 10 mq . Il giardino attualmente parte della proprietà indivisa alla quale appartiene questo lotto diventerebbe comune con gli altri tre lotti di questa vendita. Il piazzale antistante invece può essere associato esclusivamente a questo lotto di vendita essendo comodamente divisibile dal giardino.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| commerciale | sup lorda di pavimento | 217,00 | 1,00 | 217,00 |
| | | 217,00 | | 217,00 |

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: C**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale 190 mq + di giardino comune accesso uffici $[(420 \text{ mq} \times 0,10)/4]$ 10 mq . Il giardino attualmente parte della proprietà indivisa alla quale appartiene questo lotto diventerebbe comune con gli altri tre lotti di questa vendita. Il piazzale antistante invece può essere associato esclusivamente a questo lotto di vendita essendo comodamente divisibile dal giardino.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| commerciale | sup lorda di pavimento | 200,00 | 1,00 | 200,00 |
| | | 200,00 | | 200,00 |

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Identificativo corpo: D**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale 83 mq + di giardino comune accesso uffici $[(420 \text{ mq} \times 0,10)/4]$ 10 mq + terrazzo $[(400 \text{ mq} \times 0,20)/4]$ 80 mq Il giardino attualmente parte della proprietà indivisa alla quale appartiene questo lotto diventerebbe comune con gli altri tre lotti di questa vendita. Il piazzale antistante invece può essere associato esclusivamente a questo lotto di vendita essendo comodamente divisibile dal giardino.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| commerciale | sup lorda di pavimento | 163,00 | 1,00 | 163,00 |
| | | 163,00 | | 163,00 |

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20**

Libero

Identificativo corpo: D**Uffici e studi privati [A10] sito in Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti, n.20**

Libero



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

Il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grumello del Monte (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia delle entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3]****Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti n.20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| commerciale | 763,00 | € 750,00 | € 572.250,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 572.250,00 |
| Valore corpo | | | € 572.250,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 572.250,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 572.250,00 |

B. Abitazione di tipo economico [A3]**Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti n.20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| commerciale | 217,00 | € 1.100,00 | € 238.700,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 238.700,00 |
| Valore corpo | | | € 238.700,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 238.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 238.700,00 |

C. Abitazione di tipo economico [A3]**Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti n.20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| commerciale | 200,00 | € 1.100,00 | € 220.000,00 |



| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 220.000,00 |
| spese di completamento detrazione di € 50000.00 | € -50.000,00 |
| Valore corpo | € 170.000,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 170.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 170.000,00 |

D. Uffici e studi privati [A10]

Grumello Del Monte (BG), via dei Videtti n.20

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| commerciale | 163,00 | € 1.100,00 | € 179.300,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 179.300,00 |
| spese di completamento detrazione di € 50000.00 | € -50.000,00 |
| Valore corpo | € 129.300,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 129.300,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 129.300,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 763,00 | € 572.250,00 | € 572.250,00 |
| B | Abitazione di tipo economico [A3] | 217,00 | € 238.700,00 | € 238.700,00 |
| C | Abitazione di tipo economico [A3] | 200,00 | € 170.000,00 | € 170.000,00 |
| D | Uffici e studi privati [A10] | 163,00 | € 129.300,00 | € 129.300,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.110.250,00

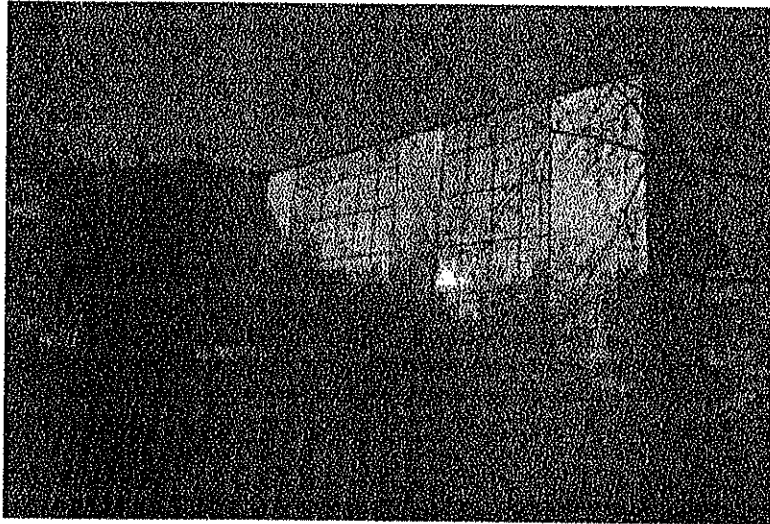
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 1.110.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.110.250,00

10-01-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Carmen Natali





1- La facciata con gli uffici al piano terra all'angolo tra via Muccioli e via dei Videtti



2- Ingresso carrate al capannone da via dei videtti 20

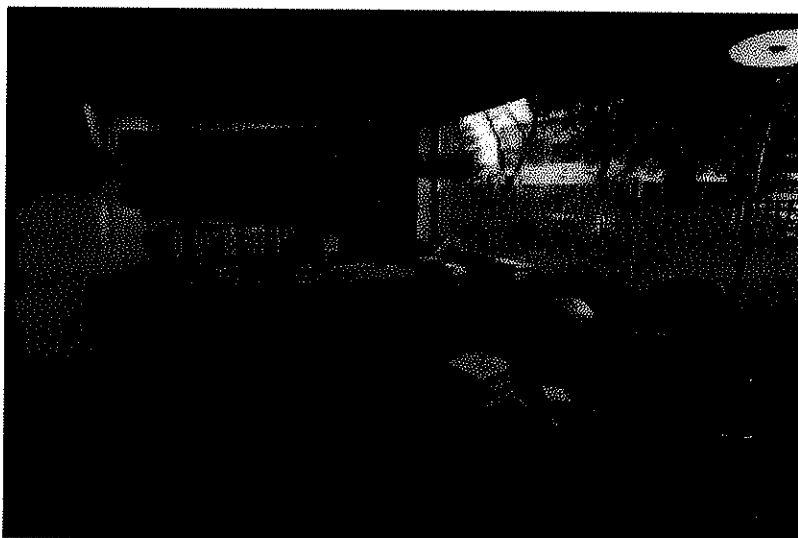


3 - Il capannone visto da via dei Videtti

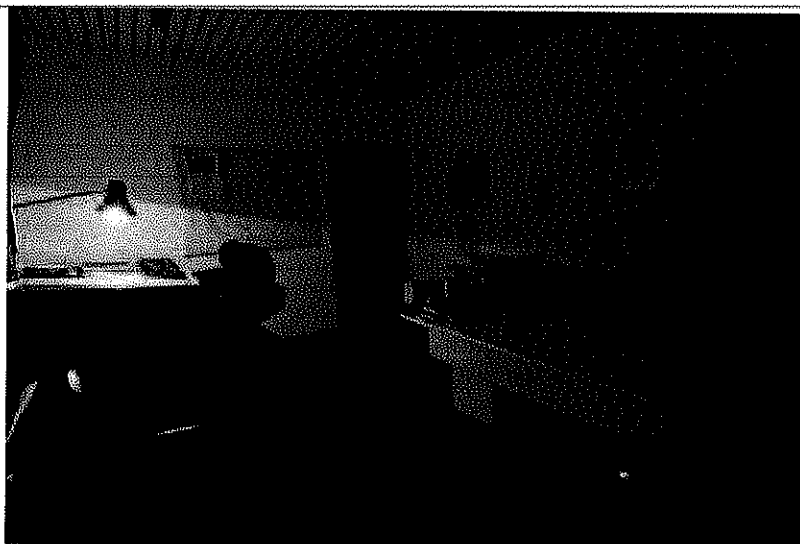




4-Ingresso agli uffici.

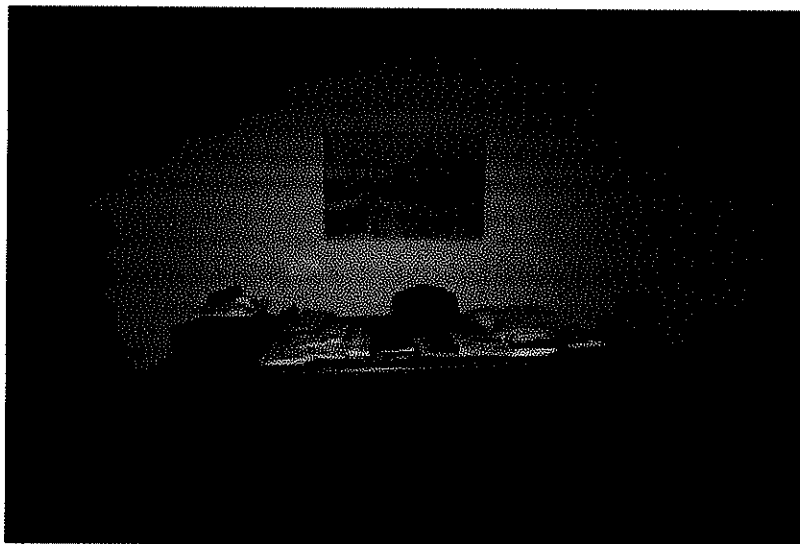


5- uno degli uffici prospiciente sul giardino



6- Il secondo ufficio



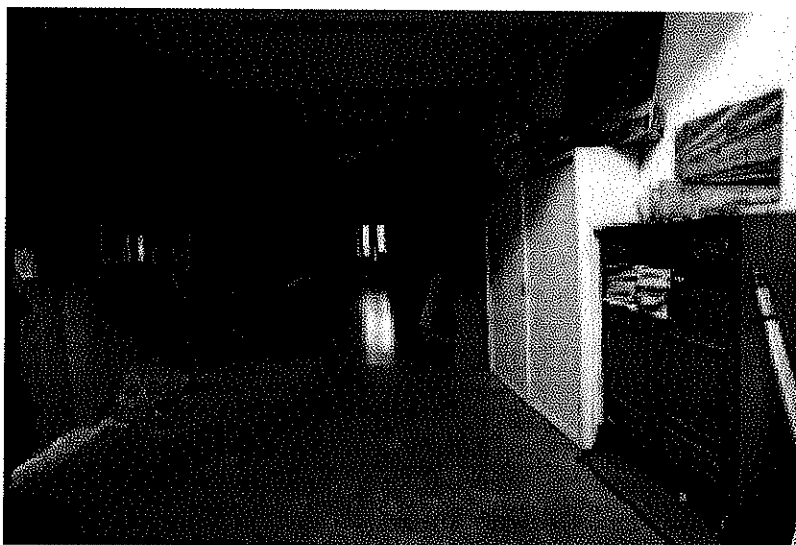


7- Il terzo ufficio



8- Bagno di servizio ai tre uffici





9- Area di accesso agli spogliatoi.



10-locale spogliatoi.

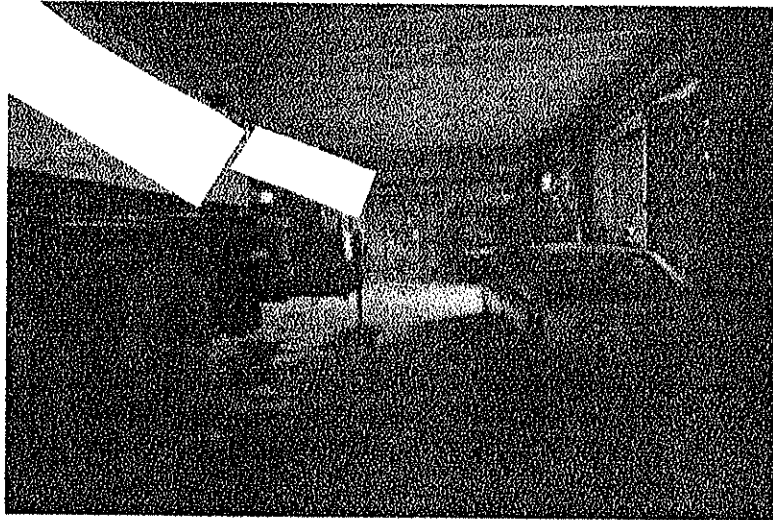


11- Locale spogliatoi





12- L'interno del capannone.

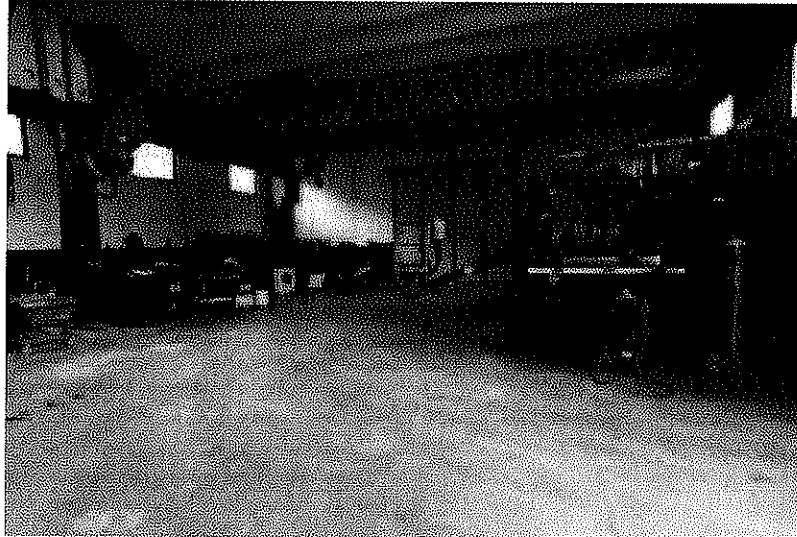


13- Interno del Capannone.

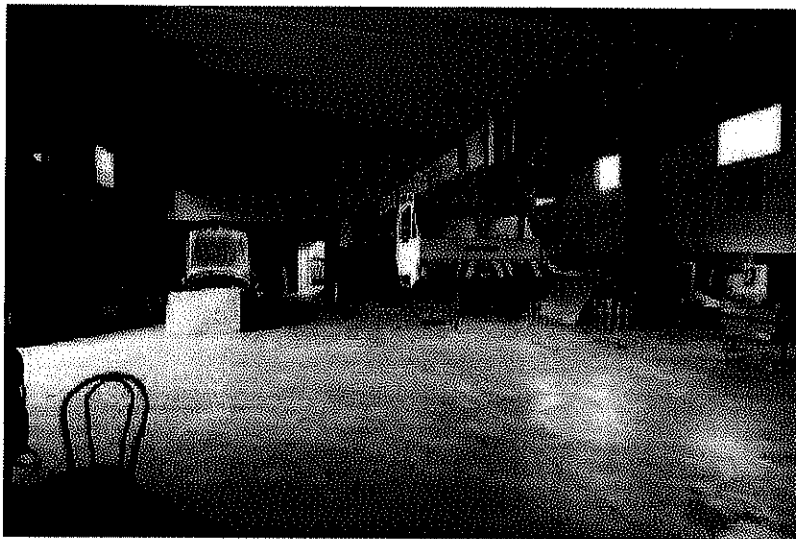


14-Interno del capannone.





15-Interno del capannone.

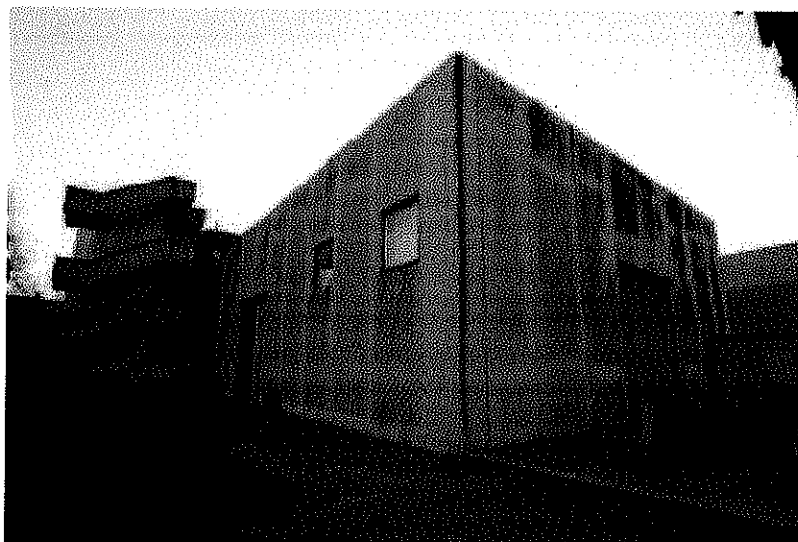


16- Interno del capannone.



17- Il capannone dal piazzale interno.





18-Vista del capannone dal piazzale interno.



18- Vista del capannone dal piazzale interno.



20-Vista del capannone, facciata a ovest

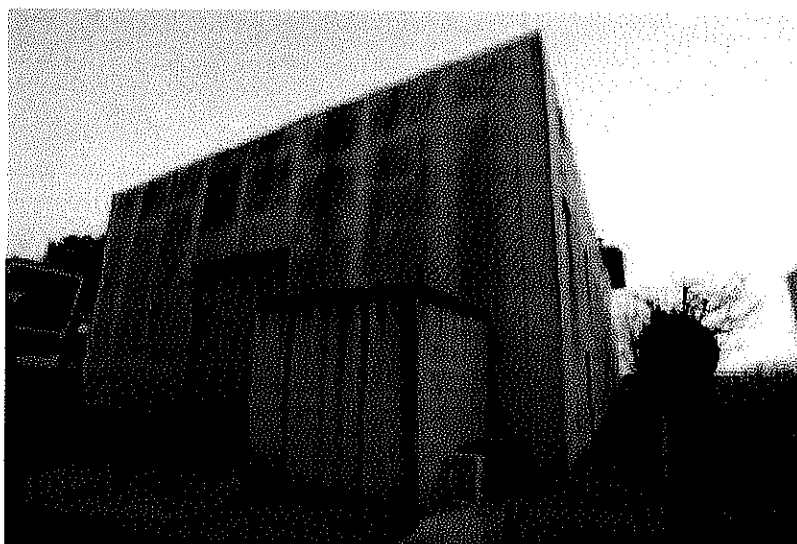




21-Vista della facciata a Nord.



22-Vista della facciata a nord.



23-Vista della facciata a nord.

