ARREDAMENTI GIORI S.N.C.

DETTAGLIO 3

Perizia estimativa del CTU Arch. Carlo Pendezzini concernente il patrimonio immobiliare.

STUDIO
PENDEZZINI
Via Garibaldi, 9 - 24041 BREMBATE BG
studio.pendezzini@gmail.com
tel. e fax 0354026243

TRIBUNALE
di BERGAMO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento nr. **189/2013 Reg. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: **dr.ssa Giovanna GOLINELLI**

dicembre 2014

architetto
Carlo
Pendezzini
en.i.c.
Esperto in Valutazione Immobiliari ex. Divis. certificato nr. 00104

PREMESSE:

Il sottoscritto **dr. arch. Carlo Pendezzini**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n° 659, con studio in Brembate (BG), via Gorizia nr. 3, il giorno 13 giugno 2014 veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione **dr.ssa Giovanna GOLINELLI**, nell'ambito del procedimento nr.**189/2013 R.E.I.** promosso da **Banca di Valle Camonica SpA e da Banco Popolare** contro **Arredamenti GIORI** [redacted], affinché provvedesse:

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene;

3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi,

9) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto , uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

11) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale;

12) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

13) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restino a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

14) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

15) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

OPERAZIONI PERITALI:

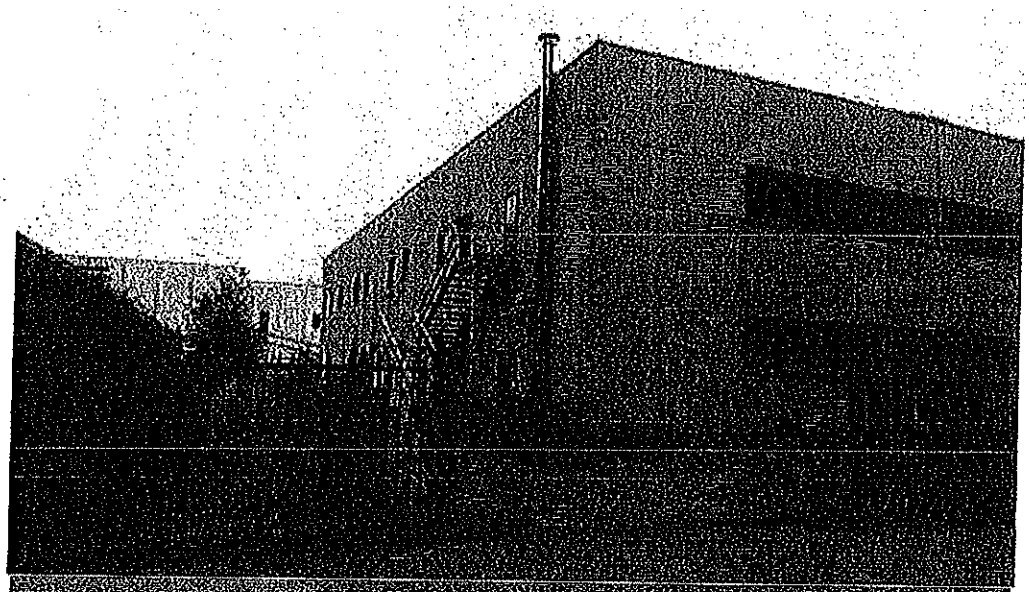
Il Consulente Tecnico d'Ufficio dava inizio alle operazioni peritali il giorno 20 giugno 2014 presso il proprio studio.

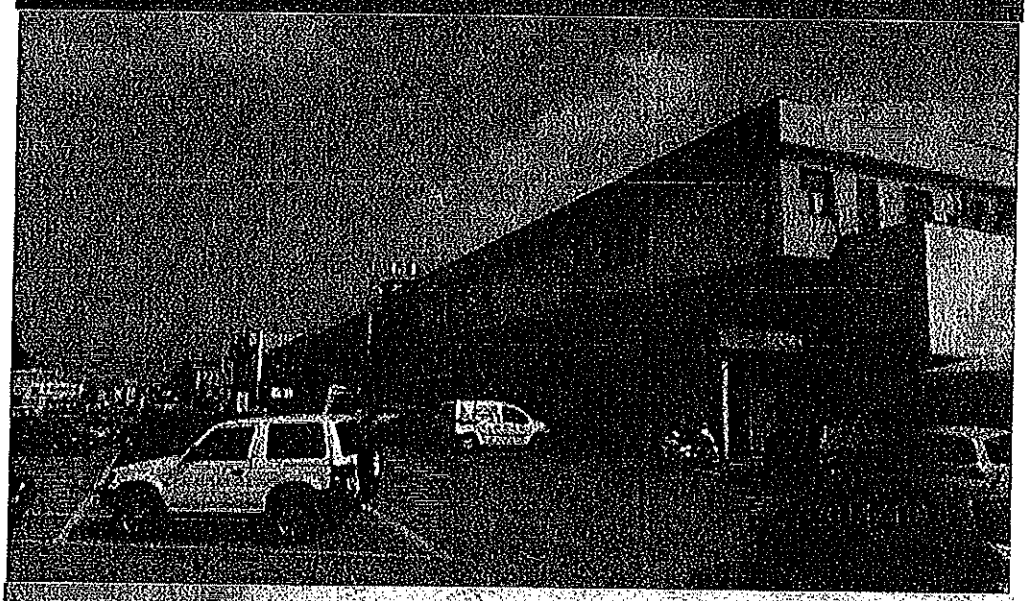
Si iniziava la disamina della documentazione agli atti, si procedeva inoltre all'assunzione di informazioni presso:

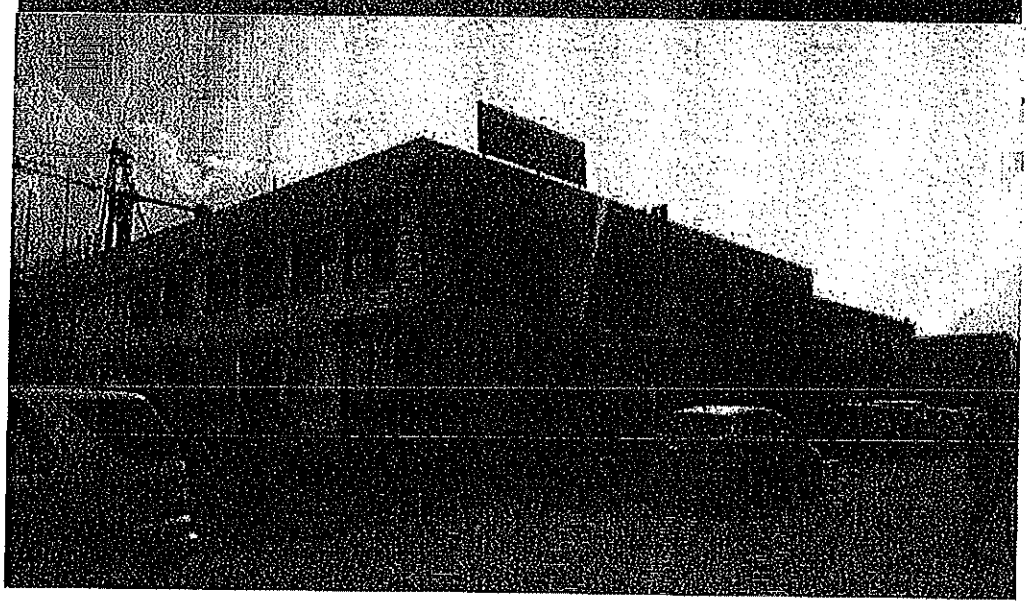
- Ufficio Tecnico Comunale del Comune di **ROGNO** BG,
- Agenzia delle Entrate * Ufficio Provinciale di **Bergamo** - Territorio * Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate * Ufficio Provinciale di **Brescia** - Territorio * Servizio di pubblicità immobiliare di **Breno**;

nonché a ricognizioni, indagini conoscitive ed analisi dello stato dell'immobile.

I beni oggetto della presente relazione risultano essere le unità immobiliari di seguito descritte, sono parte di due corpi di fabbrica distinti posti entrambi in comune di Rogno, il primo **[A]** al civico 9 di via M.te Grappa, composto da tre unità immobiliari.
Il secondo **[B]** al civico 1 di via M.te Grappa angolo via Vittorio Veneto, composto da tredici unità immobiliari.







24041 BREMBATE BG - Via Gorizia 3 * ☎ + 🖷 0354826243 * e-mail: studio.pendezzini@gmail.com

Dall'esame dei documenti reperiti non si evidenziavano carenze particolari nella documentazione riguardante le autorizzazioni relative all'edificazione degli immobili di cui alla presente relazione.

Dall'analisi dei dati così rilevati e confrontandoli con gli altri già in mio possesso potevo predisporre la presente relazione di stima e concludere, pertanto, le operazioni peritali il giorno 15 dicembre 2014.

24041 BREMBATE BG - Via Gorizia 3 * ☎ + 🖷 0354826243 * e-mail: studio.pendezzini@gmail.com

Quesiti:

1) Identificazione del bene:

A01) immobile per attività industriale posto al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **702** categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.4.760,00;**

A02) immobile per attività industriale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **703** categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.5.418,00;**

A03) immobile per attività commerciale posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **707** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.7.374,00;**

B01) appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e taverna al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **3** categoria **A/2** classe **1** consistenza vani **10,5** rendita **€.569,39;**

B02) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **708** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.3.738,00;**

B03) appartamento di civile abitazione posto al piano, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **710** categoria **A/3** classe **2** consistenza vani **5,5** rendita **€.238,60;**

B04) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **711** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **17** rendita **€.17,56;**

B05) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **712** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **19** rendita **€.19,63;**

B06) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **713** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **17** rendita **€.17,56;**

A/2 classe **1** consistenza vani **10,5** rendita **€.569,39;**

B07) immobile per attività sportive posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO**

foglio **11** particella **3742** sub **716** categoria **D/6** classe - consistenza - rendita **€.8.520,00;**

B08) appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **717** categoria **A/2** classe **1** consistenza vani **7** rendita **€.379,60;**

B09) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **721** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.5.764,00;**

B10) studio medico posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **722** categoria **A/10** classe **2** consistenza vani **6,5** rendita **€.805,67;**

B11) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **725** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.3.880,80;**

B12) immobile per attività industriale posto ai piani terra, primo, secondo, terzo ed interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO**

foglio **11** particella **3742** sub **726** categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.32.204,00;**

B13) negozio posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **727** categoria **C/1** classe **2** consistenza mq. **73** rendita **€.968,92;**

Trattasi di sedici unità immobiliari già ben definite ed identificate, pertanto non necessita alcun frazionamento od altra attività sulle stesse per la formazione dei relativi lotti per la vendita. I confini delle singole unità immobiliari meglio evidenziati nei rilievi e negli elaborati planimetrici catastali allegati alla presente relazione possono essere così sintetizzati:

Relativamente al fabbricato **[A]**, particella **2069**, le tre unità immobiliari occupano interamente il relativo piano, tranne le eventuali parti comuni o accessi:

A01) immobile per attività industriale posto al piano interrato, sub **702;**

A02) immobile per attività industriale posto al piano terra, sub **703;**

A03) immobile per attività commerciale posto al piano primo, sub **707.**

Relativamente al fabbricato [B], particella **3742**, abbiamo:

B01) appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e taverna al piano interrato, sub **3**, confina:

- al piano primo, a nord ed ovest con sub 726, a sud ed est affaccio su corte;
- al piano terra a nord ed ovest con sub 726, ad est affaccio su corte, a sud contro terra;
- al piano interrato, a nord ed ovest con sub 726, a sud ed est affaccio su parti comuni.

B02) immobile per attività commerciale posto al piano terra, sub **708**, confina:

- ad est con sub 721;
- a sud parte con parti comuni e parte affaccio su corte;
- a nord ed ovest affaccio su corte.

B03) appartamento di civile abitazione posto al piano primo, sub **710**, confina:

- a nord, ovest e sud con sub 726;
- ad est affaccio su corte.

B04) autorimessa posta al piano interrato, sub **711**, confina:

- a nord con parti comuni;
- a ovest con sub 726;

- ad sud con sub 712;
- ad est affaccio su corte.

B05) autorimessa posta al piano interrato, sub **712**, confina:

- a nord con sub 711;
- a ovest con sub 726;
- ad sud con sub 713;
- ad est affaccio su corte.

B06) autorimessa posta al piano interrato, sub **713**, confina:

- a nord con sub 712;
- a ovest e sud con sub 726;
- ad est affaccio su corte.

B07) immobile per attività sportive posto al piano primo, sub **716**, confina:

- a nord ed ovest affaccio su corte;
- a sud con sub 722, 726 e parti comuni;
- ad est con sub 726.

B08) appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, sub **717**, confina:

- a nord ed est con sub 726;
- a sud ed ovest affaccio su corte.

B09) immobile per attività commerciale posto al piano terra, sub **721**, confina:

- a nord ed est affaccio su corte;
- a sud con sub 726;
- ad ovest con sub 708 e parti comuni.

B10) studio medico posto al piano primo, sub **722**, confina:

- a nord con sub 716;
- ad est e a sud con sub 726;
- ad ovest con sub 726 e parti comuni.

B11) immobile per attività commerciale posto al piano terra, sub **725**, confina:

- a nord, est e a sud con sub 726;
- ad ovest con parti comuni e affaccio su corte.

B12) immobile per attività industriale posto ai piani terra, primo, secondo, terzo ed interrato sub **726**, confina:

- al piano terzo, affaccio libero su copertura su tutti i lati;
- al piano secondo, a nord, ovest ed est affaccio su corte, a sud con sub 717 ed affaccio su corte;
- al piano primo, a nord con sub 716, 722, parti comuni ed affaccio su corte; ad ovest con sub 716, 722, parti comuni ed affaccio su corte; a sud con sub 3 ed affaccio su corte; ad est con sub 710 ed affaccio su corte;

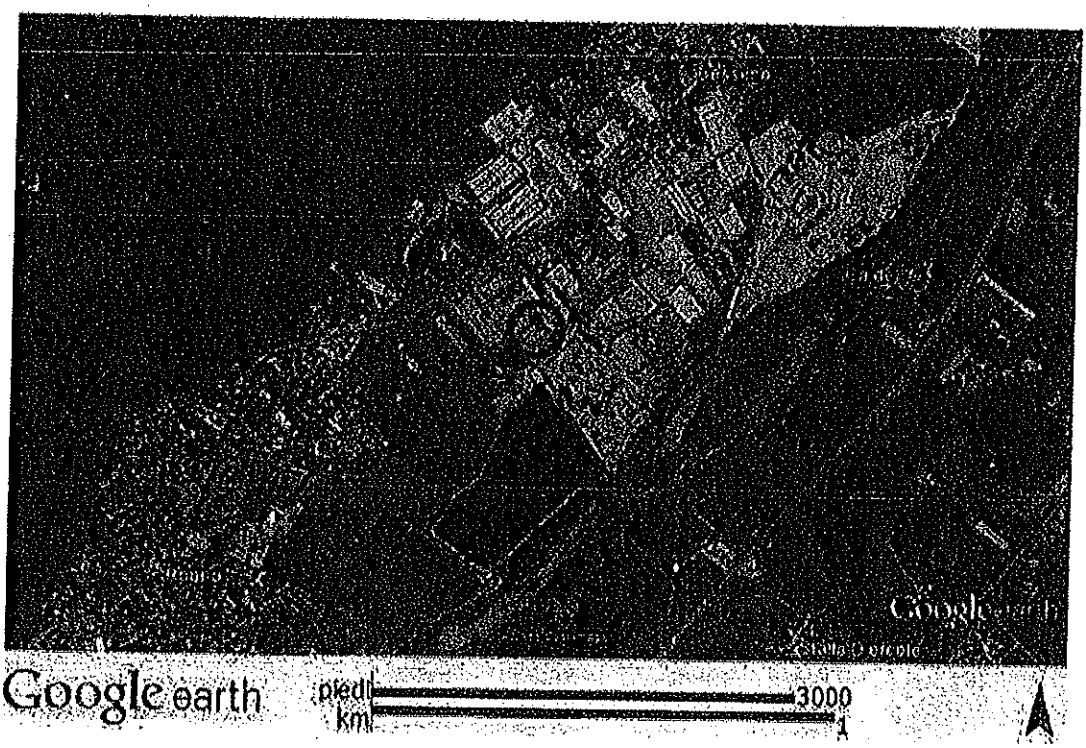
- al piano terra a nord con sub 721; ad ovest con sub 725 ed affaccio su corte; a sud con sub 727 e 3, parti comuni ed affaccio su corte; ad est affaccio su corte,
- al piano interrato, a nord ed ovest contro terra; a sud con sub 3 e contro terra, ad est con sub 711, 712 e 713, parti comuni ed affaccio su corsello.

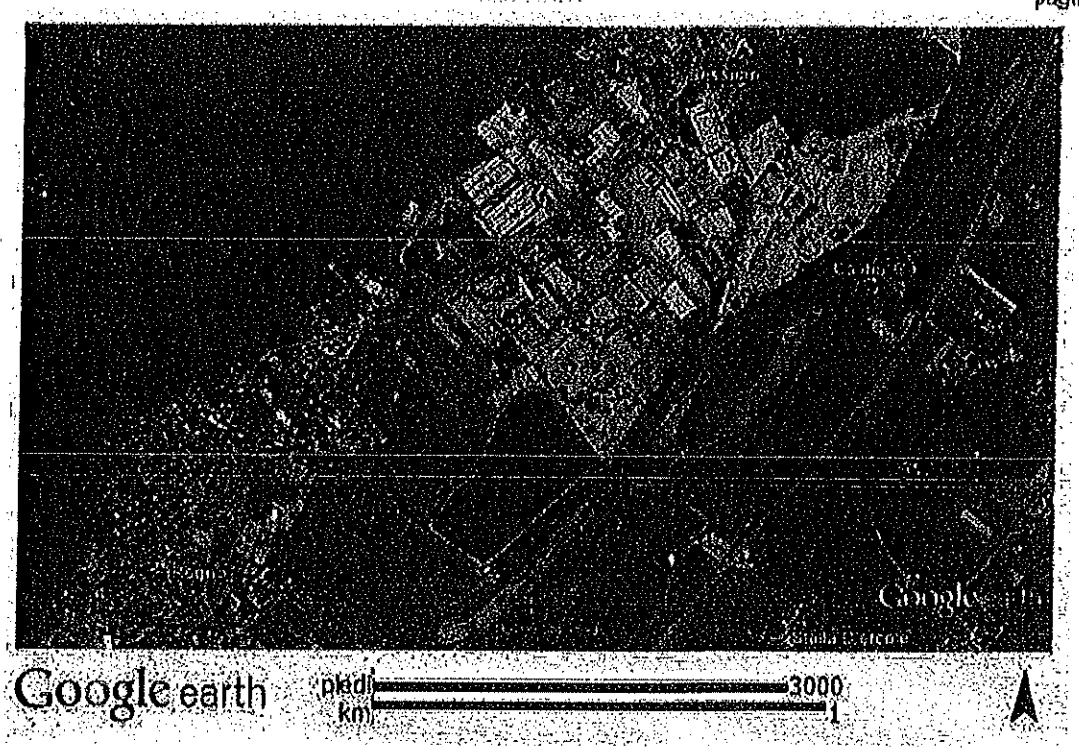
B13) negozio posto al piano terra, sub **727**, confina:

- a nord, est ed ovest con sub 726;
- a sud ad con parti comuni e affaccio su corte.

2) Gli immobili oggetto della presente relazione costituiscono sedici unità immobiliare, suddivise fra due corpi di fabbrica distinti [A] con tre u.i. e [B] con tredici u.i. con diverse destinazioni d'uso come dettagliato al punto 1.

Gli immobili "[redacted]" e "[redacted]" sono ubicati nell'area di espansione industriale e commerciale degli anni '80 nella zona nord del comune di Rogno verso la frazione di Bessimo.





L'immobile il cui stato attuale deriva da più atti tecnico amministrati, in seguito elencati, così determinando la formazione delle unità immobiliari oggetto della presente stima:

L'accesso, alle singole unità immobiliari, avviene dalla via Monte Grappa a mezzo di corti e parti comuni in modo diversificato.

A01) immobile per attività industriale posto al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, l'unità immobiliare comprende:

- al piano seminterrato: deposito e/o magazzino, locale unico con serie di pilastri centrali, 2 locali di servizio;

le finiture risultano essere:

11) Trattasi di 16 unità immobiliari ben definite, così riassunte:

§ edificio A:

A01) immobile per attività industriale posto al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **702** categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.4.760,00;**

occupa interamente il piano interrato, tranne le eventuali parti comuni o accessi.

Il valore dell'immobile per attività industriale al piano interrato, è stimabile,
a corpo, in **€.300.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.35.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 265.000,00**

A02) immobile per attività industriale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **703**

categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.5.418,00;**

occupa interamente il piano terra, tranne le eventuali parti comuni o accessi.

Il valore dell'immobile per attività industriale al piano terra, è stimabile, a corpo, in **€.750.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.70.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 680.000,00**

A03) immobile per attività commerciale posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 9, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **2069** sub **707** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.7.374,00;**

occupa interamente il piano primo, tranne le eventuali parti comuni o accessi.

Il valore dell'immobile per attività commerciale al piano primo, è stimabile, a corpo, in **€.935.000,00**

a dedurre costi per:

manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.20.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 915.000,00**

§ edificio B:

B01) appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e taverna al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **3** categoria **A/2** classe **1** consistenza vani **10,5** rendita **€.569,39**;
confini,

- al piano primo, a nord ed ovest con sub 726, a sud ed est affaccio su corte;
- al piano terra a nord ed ovest con sub 726, ad est affaccio su corte, a sud contro terra;
- al piano interrato, a nord ed ovest con sub 726, a sud ed est affaccio su parti comuni.

Il valore appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e taverna al piano interrato, è stimabile, a corpo, in **€.295.000,00**

a dedurre costi per:

manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.30.000,00

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 265.000,00**

B02) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **708** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.3.738,00;**

confini,

- ad est con sub 721;
- a sud parte con parti comuni e parte affaccio su corte;
- a nord ed ovest affaccio su corte.

Il valore dell'immobile per attività commerciale al piano terra, è stimabile, a corpo, in **€.415.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.25.000,00

Tenuto conto che [redacted] risulta proprietario 1/1, la [redacted]Arredamenti Giori snc risulta

titolare del contratto di locazione finanziaria il cui valore risulta essere

stimato in **€. 95.000,00**

B03) appartamento di civile abitazione posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **710** categoria **A/3** classe **2** consistenza vani **5,5** rendita **€.238,60;**

confini,

- a nord, ovest e sud con sub 726;
- ad est affaccio su corte.

Il valore appartamento di civile abitazione posto al piano primo, è stimabile, a corpo, in **€.95.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.40.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 55.000,00**

B04) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11**

particella **3742** sub **711** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **17** rendita **€.17,56**;

confini,

- a nord con parti comuni;
- a ovest con sub 726;
- ad sud con sub 712;
- ad est affaccio su corte.

Il valore autorimessa al piano interrato, è stimabile, a corpo, in **€.6.500,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.1.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 5.500,00**

B05) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **712** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **19** rendita **€.19,63**;

confini,

- a nord con sub 711;
- a ovest con sub 726;
- ad sud con sub 713;

➲ ad est affaccio su corte.

Il valore autorimessa al piano interrato, è stimabile, a corpo, in **€.7.500,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.1.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 6.500,00**

B06) autorimessa posta al piano interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **713** categoria **C/6** classe **2** consistenza mq. **17** rendita **€.17,56**;
confini,

➲ a nord con sub 712;

➲ a ovest e sud con sub 726;

➲ ad est affaccio su corte.

Il valore autorimessa al piano interrato, è stimabile, a corpo, in **€.6.500,00**

a dedurre costi per:

manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.1.000,00

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 5.500,00**

B07) immobile per attività sportive posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **716** categoria **D/6** classe - consistenza - rendita **€.8.520,00**;

confini,

- a nord ed ovest affaccio su corte;
- a sud con sub 722, 726 e parti comuni;
- ad est con sub 726.

Il valore dell'immobile per attività sportiva al piano primo, è stimabile, a corpo, in **€.750.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.30.000,00

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 720.000,00**

B08) appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **717** categoria **A/2** classe **1** consistenza vani **7** rendita **€.379,60;**

confini,

- a nord ed est con sub 726;
- a sud ed ovest affaccio su corte.

Il valore appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, è stimabile, a corpo, in **€.160.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.20.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 140.000,00**

B09) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **721** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.5.764,00;**

confini,

- a nord ed est affaccio su corte;

- a sud con sub 726;
- ad ovest con sub 708 e parti comuni.

Il valore dell'immobile per attività commerciale al piano terra, è stimabile, a corpo, in **€.770.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.50.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 720.000,00**

B10) studio medico posto al piano primo, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **722** categoria **A/10** classe **2** consistenza vani **6,5** rendita **€.805,67**;
confini,

- a nord con sub 716;
- ad est e a sud con sub 726;
- ad ovest con sub 726 e parti comuni.

Il valore della u.i. studio medico al piano primo, è stimabile, a corpo, in **€.105.000,00**

a dedurre costi per:

manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.10.000,00

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 95.000,00**

B11) immobile per attività commerciale posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **725** categoria **D/8** classe - consistenza - rendita **€.3.880,80;**

confini,

- a nord, est e a sud con sub 726;
- ad ovest con parti comuni e affaccio su corte.

Il valore dell'immobile per attività commerciale al piano terra, è stimabile, a corpo, in **€.550.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi -€.25.000,00

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 525.000,00**

B12) immobile per attività industriale posto ai piani terra, primo, secondo, terzo ed interrato, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **726** categoria **D/7** classe - consistenza - rendita **€.32.204,00**;

confini,

- al piano terzo, affaccio libero su copertura su tutti i lati;
- al piano secondo, a nord, ovest ed est affaccio su corte, a sud con sub 717 ed affaccio su corte;
- al piano primo, a nord con sub 716, 722, parti comuni ed affaccio su corte; ad ovest con sub 716, 722, parti comuni ed affaccio su corte; a sud con sub 3 ed affaccio su corte; ad est con sub 710 ed affaccio su corte;
- al piano terra a nord con sub 721; ad ovest con sub 725 ed affaccio su corte; a sud con sub 727 e 3, parti comuni ed affaccio su corte; ad est affaccio su corte,
- al piano interrato, a nord ed ovest contro terra; a sud con sub 3 e contro terra, ad est con sub 711, 712 e 713, parti comuni ed affaccio su corsello.

Il valore dell'immobile per attività industriale posto ai piani terra, primo, secondo, terzo ed interrato, è stimabile, a corpo, in **€.4.495.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.500.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 3.995.000,00**

B13) negozio posto al piano terra, in comune di **Rogno** (BG) alla via Monte Grappa 1, identificata catastalmente alla sezione urbana **RO** foglio **11** particella **3742** sub **727** categoria **C/1** classe **2** consistenza mq. **73** rendita **€.968,92;**
confini,

- a nord, est ed ovest con sub 726;
- a sud ad con parti comuni e affaccio su corte.

Il valore del neogzio al piano terra, è stimabile, a corpo, in **€.100.000,00**

a dedurre costi per:
manutenzioni ordinarie, interventi straordinari e ripristini diversi **-€.10.000,00**

Pertanto il valore complessivo del lotto

risulta essere stimato in **€. 90.000,00**

12) Trattasi di sedici lotti distinti, gli stessi sono ben identificabili e separati; non necessita l'accertamento di comoda divisibilità dei beni.

13) Le unità immobiliari risultavano all'atto dei sopralluoghi così occupate:

A01: occupato in parte in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Lovere (Clusone) il **27-05-2008** al nr.[redacted] serie **3**, scadenza al 30-04-2014 rinnovato al **30-04-2020**, in parte in comodato gratuito verbale alla ditta [redacted] (locatario della U.I. B02).

A02: in comodato gratuito verbale alla [redacted]

A03: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Lovere (Clusone) il **28-01-2011** al nr.**328** serie **3**, scadenza al **31-12-2016**, rinnovabile al 31-12-2022.

B01: occupato dalla famiglia di [redacted] composta da nr. 3 membri, in comodato gratuito verbale.

B02: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Bergamo 1 anno **2006** al nr.**1283** serie **3T**, scadenza al 27-03-2012, rinnovato al **27-03-2018**.

B03: nella disponibilità di [redacted] in comodato gratuito verbale.

B04 - B05 - B06 - B12: nella disponibilità di [redacted] società uninominale, in forza di Affitto di ramo d'Azienda (Repertorio nr.144269 Raccolta nr.28618 notaio Francesco PASSERI - Breno) del **11-11-2011**, scadenza al giorno **11 novembre** di ogni anno.

B07: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Lovere (Clusone) il **18-03-2009** al nr.**887** serie **3**, scadenza al **31-12-2015**, rinnovabile al 31-12-2021.

B08: occupato dalla famiglia di [redacted] composta da nr. 3 membri, in comodato gratuito verbale.

B09: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Breno il **29-09-2011** al nr.**2106** serie **3**, scadenza al **31-08-2017**, rinnovabile al 31-08-2023; la ditta [redacted]na inviato risoluzione della locazione dal **31-12-2014**.

B10: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato a Lovere (Clusone) il **29-03-2011** al nr.**942** serie **3**, scadenza al **28-02-2017**, rinnovabile al 28-02-2023.

B11: in locazione alla ditta [redacted] contratto d'affitto registrato il **18-06-**

2011, scadenza al **30-09-2018**, rinnovabile al 30-09-2024.

B13: nella disponibilità di [redacted], in forza di Affitto di ramo d'Azienda (Repertorio nr.112142 notaio Carmine MALLARDO - Bergamo) del **02-11-2004**, scadenza al 01-11-2010, rinnovabile al giorno **01 novembre** di ogni anno.

Si allegano i contratti di locazione (all. "**G**").

14) I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità, come comunicato dall'**Ufficio Tecnico Comunale** di **Rogno**.

15) Vedasi planimetrie allegate (all. "**H**"); mentre la documentazione fotografica risulta già inserite nel corpo della relazione.

16) In caso di vendita dell'immobile provvederò a redigere e presentare la nota di voltura.

17) Vedasi schede allegate (all. "**I**").

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto **arch. Carlo PENDEZZINI**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ha prodotto la presente perizia per i quesiti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione e con quanto sopra riportato ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnato e rassegna il tutto al Giudice dell'Esecuzione **dr.ssa Giovanna GOLINELLI**, dichiarandosi a sua completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Si fa richiesta di liquidare la presente prima della definizione della causa.

Brembate, 15 dicembre 2014

In fede

Il C. T. U.

CARLO PENDEZZINI ARCHITETTO ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROV. BERGAMO

(arch. Carlo PENDEZZINI)

24041 BREMBATE BG - Via Gorizia 3 * ☎ + 🖷 0354826243 * e-mail: studio.pendezzini@gmail.com

ARREDAMENTI GIORI S.N.C.

DETTAGLIO 2

Perizia estimativa del patrimonio immobiliare redatta dal geom. Balzarini asseverata in data 15/04/2015 rep. N° 45074 notaio dott. Michele Forino.

COMUNE DI ROGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE STRUMENTALE.

DATI ANAGRAFICI:**ARREDAMENTI GIORI** [redacted]

DATI CATASTALI: **1°** - Sez. Cens. di Rogno N.C.E.U. foglio 11 mappale 3742 e **2°** - Sez. Cens. di Rogno N.C.E.U. foglio 11 mappale 2069.

Su incarico specifico dell'Amministratore Unico, [redacted], della ditta in oggetto, il sottoscritto [redacted]o, c.f. [redacted]iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, con studio professionale in via Mulini n° 20 in Rogno, tel/fax 035 967122, ha redatto la presente perizia di stima sugli immobili sopra citati.

Il primo immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria con atto notarile n° 109933/12989 del 28/11/2003, notaio Carmine Mallardo in Bergamo.

I subalterni presenti sono i nn. 1, 3, 703, 710, 711, 712, 713, 716, 717, 718, 719, 721, 722, 723, 725, 726 e 727, più avanti descritti nel dettaglio, come dalle ultime variazioni catastali del 05/11/2014.

Il secondo immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria con atto notarile n° 65443/9964 del 19/01/1988, notaio Staffieri Arrigo in Pisogne con i sub. 2, 3 e 4.

I subalterni assegnati hanno subito variazioni catastali nel tempo ed allo stato attuale risultano essere i subb. 701, 702, 703, e 707, più avanti descritti nel dettaglio, come da ultima variazione del 06/08/2010 protocollo BG0254782.

UBICAZIONE: Gli immobili sono posti nel comune di Rognó, nella zona industriale a Nord del paese, in via monte grappa n° 1 e n° 9, e sono a km. 1,5 da strade principali di comunicazione per Bergamo e Brescia.

DESCRIZIONE: Trattasi di unità immobiliari con destinazione artigianale commerciale pienamente conformi alle disposizioni urbanistiche ed agibili e sono composti da:

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area coperta in funzione di vari parametri quali la superficie , la volumetria presente, la localizzazione, la distanza dal centro del paese la tipologia costruttiva, le finiture etc.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI: Il sottoscritto per la valutazione di questa proprietà ha applicato il prezzo medio di mercato per l' acquisizione di immobili simili nel territorio del comune negli ultimi periodi. Si è tenuto conto della particolare situazione economica, penalizzante sui valori degli immobili.

Al fine di redigere una perizia sufficiente equa e certa, ci si è avvalsi anche di consulenze prestate da colleghi professionisti, che operano nel settore immobiliare e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona e limitrofi .

Sulla scorta delle osservazioni sopra elencate, si può correttamente stabilire che il valore commerciale da attribuire all'immobile in oggetto sia così definito:

1° IMMOBILE N° 3742:

Sub. 3 - appartamento mq. 307 * 1'100,00 = € 337'700,00;
Sub. 703 – parcheggio mq.1780 * 100,00 = € 178'000,00;
Sub. 710 - appartamento mq. 105 * 850,00 = € 89'250,00;
Sub. 711 - box mq. 17 * 400,00 = € 6'800,00;
Sub. 712 - box mq. 20 * 400,00 = € 8'000,00;
Sub. 713 - box mq. 18 * 400,00 = € 7'200,00;
Sub. 716 – palestra mq. 710 * 1000,00 = € 710'000,00;
Sub. 717 - appartamento mq. 150 * 1'250,00 = € 187'500,00;
Sub. 721 – negozio mq. 755 * 800,00 = € 604'000,00;
Sub. 722 - ambulatorio mq. 95 * 1'000,00 = € 95'000,00;
Sub. 725 – negozio mq. 504 * 900,00 = € 453'600,00;
Sub. 726 – esposizione mq. 1579 * 910,00 = € 1'436'890,00;

magazzini mq. 4275 * 390,00 = € 1'667'250,00;

Sub. 727 – negozio-bar mq. 73 * 1'200,00 = € 87'600,00;

Totale € 5'868'790,00

2° IMMOBILE N° 2069:

Sub. 702 – deposito mq. 910 * 685,00 = € 623'350,00;

Sub. 703 - deposito mq. 950 * 685,00 = € 650'750,00;

Sub. 707 – sala-uff-dep mq. 950 * 774,00 = € 735'300,00;

Totale € 2'009'400,00

Sommano € 7'878'190,00

Arrotondamento - € 190

TOTALE GENERALE € 7'878'000,00

Rogno; 02/04/2015

Il tecnico:

[redacted]

n. 45074 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quindici del mese di aprile.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via Cefalonia n. 55.

Avanti a me, dott. Michele Forino, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il collegio notarile della stessa città, è comparso il signor

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

Comune di Rogno Provincia di Bergamo

STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' della società agricola:

[redacted]

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Balzarini geom. Angelo, C.F. [redacted] *con studio a Rogno in Via mulini n. 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, ha ricevuto l'incarico dalla ditta :*

[redacted]

di effettuare la stima di un immobile, localizzato nel comune di Rogno (BG) e contraddistinto con il mappale appartenente al Catasto Censuario di Castello con San Vigilio foglio 16 e qui di seguito descritto:

ROGNO Sezione CV (Castello con San Vigilio):

bar-ristorante **1537** sub. 713 C/1 cl. 2 mq.172 R.C. € 2282,95.

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare posta in un condominio nella frazione di San Vigilio in via Bartolomeo Colleoni, nella piazza principale, sulla strada che porta all'altra frazione Monti.

E' stato costruito agli inizi degli anni '70, ed in generale è ancora in buone condizioni.

L'unità abitativa sub. 702 è in buono stato di conservazione ed è oggetto di intervento urbanistico-edilizio

per la regolarizzazione amministrativa di un locale, oggetto di sanatoria, in corso di presentazione .

E' posto al piano terra ed è composto da un'ampia sala, cucina e cantina, bagni e lastrico solare, saletta e atrio.

3.0 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione o stima degli immobili ci si è riferita al metodo della stima sintetica.

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area in funzione di vari parametri quali la superficie dell'area oggetto della stima, l'estensione, la localizzazione, la distanza dal centro del paese la sua destinazione, ecc..

4.0 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In funzione delle osservazioni sopra esposte il sottoscritto per la valutazione di questa unità immobiliare urbana ha inteso applicare il prezzo medio di mercato applicato negli ultimi periodi, dedotto da informazioni nel campo immobiliare.

Il sottoscritto al fine di redigere una perizia sufficientemente equa e certa, si è avvalso anche di consulenze prestate da colleghi professionisti, che operano nel settore edilizio e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona , limitrofi anche al comune di Rogno, vista la vicinanza ai confini dei territori di Pian Camuno e Costa Volpino.

L'unità immobiliare è di mq. 172,00 con lastrico solare di mq. 60,00, calcolato al 20% per un totale di mq. 184,00 *

€ 1'000,00 (euro mille/00) sono pari ad un valore di € 184'000,00 (euro centoottantaquattromila/00).

Il tecnico

(Balzarini Geom. Angelo)

Rogno 02.04.2015

[redacted]

n. 45071 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quindici del mese di aprile.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via Cefalonia n. 55.

Avanti a me, dott. Michele Forino, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il collegio notarile della stessa città, è comparso il signor [redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

NOTAIO IN BRESCIA FORINO ANGELO

Comune di Rogno Provincia di Bergamo

STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' della signora:

[redacted]

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Balzarini geom. Angelo, C.F. [redacted] *con studio a Rogno in Via mulini n. 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, ha ricevuto l'incarico dalla signora :*

[redacted]

di effettuare la stima di due immobili, localizzati nel comune di Rogno (BG) e contraddistinti con i mappali appartenenti al Catasto Censuario di Castello con San Vigilio foglio 16 e qui di seguito descritti:

ROGNO Sezione CV (Castello con San Vigilio):

appartamento **1537** sub. 702 A/3 cl. 2 vani 7,5 R.C. € 325,37;

accessorio **1537** sub. 703 C/2 cl. 2 mq. 43 R.C. € 48,86.

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliari poste in un condominio nella frazione di San Vigilio in via Bartolomeo Colleoni, nella piazza principale, sulla strada che porta all'altra frazione Monti.

E' stato costruito agli inizi degli anni '70, ed in generale è ancora in buone condizioni.

L'unità abitativa sub. 702 è da ristrutturare profondamente sia negli impianti tecnologici che nelle opere murarie, compresi i serramenti .

Sono posti il 702 al piano primo ed è composto da 6 stanze, corridoio e ripostiglio, bagno e balcone ed il 703 al piano secondo è il sottotetto adibito a solaio.

3.0 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione o stima degli immobili ci si è riferita al metodo della stima sintetica.

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area in funzione di vari parametri quali la superficie dell'area oggetto della stima, l'estensione, la localizzazione, la distanza dal centro del paese la sua destinazione, ecc..

4.0 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In funzione delle osservazioni sopra esposte il sottoscritto per la valutazione di queste unità immobiliari urbane ha inteso applicare il prezzo medio di mercato applicato negli ultimi periodi, dedotto da informazioni nel campo immobiliare.

Il sottoscritto al fine di redigere una perizia sufficientemente equa e certa, si è avvalso anche di consulenze prestate da colleghi professionisti, che operano nel settore edilizio e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona , limitrofi anche al comune di Rogno, vista la vicinanza ai confini dei territori di Pian Camuno e Costa Volpino.

L'appartamento è di mq. 103,50 con balcone di mq. 16,80, calcolato al 50% per un totale di mq. 111,90 * € 600,00 (euro seicento/00) sono pari ad un valore di € 67'140,00.

Il solaio di mq. 43 * € 250,00 (euro duecentocinquanta) per un valore di € 10'750,00.

Il valore totale dell'intera proprietà è stimato quindi in:

67'140,00 + 10'750,00 = € 77'890,00, arrotondati a € 77'800,00 (euro settantasettemilaottocento/00).

Il tecnico

(Balzarini Geom. Angelo)

Rogno 02.04.2015

[redacted]

n. 45073 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quindici del mese di aprile.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via Cefalonia n. 55.

Avanti a me, dott. Michele Forino, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il collegio notarile della stessa città, è comparso il signor

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

PROVINCIA DI BRESCIA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI.

DATI ANAGRAFICI: [redacted]

DATI CATASTALI: Sez. Cens. di Bessimo Superiore (D) foglio 1 mappali 63,65,66,67,68,69 e 71.

Su incarico delle signore [redacted] proprietarie ognuna per la quota di ½ degli immobili in oggetto, il sottoscritto Geom. Balzarini Angelo, [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, con studio professionale in via Mulini n° 20 in Rogno, tel/fax 035 967122, ha redatto la presente perizia di stima sugli immobili sopra citati.

I terreni sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria con atto notarile n° 109935 del 28/11/2003, notaio Carmine Mallardo in Bergamo.

UBICAZIONE: Gli immobili sono posti nel comune di Darfo Boario Terme, nella sezione di Bessimo Superiore nella frazione di Capo di Lago in riva all'omonimo lago e sono posti a km. 1,5 da strade principali di comunicazione, accessibili da strada sterrata con forti pendenze, la prima parte su servitù carrale.

DESCRIZIONE: Trattasi di terreni agricoli tutti raggruppati in un'unica formazione con le medesime caratteristiche morfologiche, adiacenti ad un fabbricato urbano.

SUPERIFICI E RENDITE:

Mapp. 63 – bosco ceduo cl.1 ha 0.25.60 r.c. € 2,64;

Mapp. 65 – prato arborato cl.2 ha 0.24.30 r.c. € 11,29;

Mapp. 66 – seminativo cl.2 ha 0.32.10 r.c. € 12,43;

Mapp. 67 – bosco ceduo cl.2 ha 0.07.10 r.c. € 0,73;

Mapp. 68 – prato cl.3 ha 0.08.10 r.c. € 1,88;

Mapp. 69 – prato cl.3 ha 0.12.10 r.c. € 2,81;

Mapp. 71 – bosco ceduo cl.2 ha 0.04.10 r.c. € 0,42.

Per un totale di ha **1.13.40** e rendita totale di € **32,20**.

DETERMINAZIONE VALORI: I valori sono stati determinati con il metodo della stima sintetica.

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area coperta in funzione di vari parametri quali la superficie , la posizione e localizzazione, la distanza dal centro del paese etc.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI: Il sottoscritto per la valutazione di questa proprietà ha applicato il prezzo medio di mercato per l' acquisizione di immobili simili nel territorio del comune negli ultimi periodi. Si è tenuto conto della particolare situazione economica, penalizzante sui valori degli immobili.

Al fine di redigere una perizia sufficiente equa e certa, ci si è avvalsi anche di consulenze prestate da colleghi professionisti, che operano nel settore immobiliare e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona e limitrofi .

Sulla scorta delle osservazioni sopra elencate, si può correttamente stabilire che il valore commerciale da attribuire ai terreni agricoli in oggetto, sia così definito:

superficie totale ha 1.13.40 * 4,00 €/mq. = € 45'360,00.

Arrotondati ad € **45'000,00**

Rogno; 02/04/2015 Il tecnico:

[redacted]

n. 45072 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quindici del mese di aprile.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via Cefalonia n. 55.

Avanti a me, dott. Michele Forino, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il collegio notarile della stessa città, è comparso il signor

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

Comune di Rogno Provincia di Bergamo

STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' delle signore:

[redacted]

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Balzarini geom. Angelo, C.F. [redacted] *con studio a Rogno in Via mulini n. 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, ha ricevuto l'incarico dalle signore :*

[redacted]

di effettuare la stima di alcuni appezzamenti di terreno, localizzati nel comune di Rogno (BG) e contraddistinti con i mappali appartenenti al Catasto Censuario di Rogno e Castello con San Vigilio foglio logico 1 e 2, ed i fabbricati in essi inseriti e qui di seguito descritti:

[redacted]

TERRENI

ROGNO Foglio 1:

657 are 18.10 – **2487** are 06.10 – **474** are 02.00 – **475** are 01.85 – **637** are 08.50 – **640** are 03.10 – **641** are 18.60 – **643** are 10.60 – **644** are 07.90 – **2958** are 02.20 – **2961** are 08.40;

CASTELLO CON SAN VIGILIO Foglio 2:

336 are 02.80 – **410** are 18.10 – **439** are 02.50 – **445** are 02.80 - **446** are 03.70 – **449** are 01.00 – **450** are 12.70 – **451** are 12.30 – **452** are 38.30 – **454** are 08.70 – **457** are 09.60 – **458** are 03.30 – **593** are 11.50 – **1621** are 04.80 – **1794** are 05.70 – **1795** are 05.30 – **1796** are 60.60 – **1797** are 1.00.30 – **1803** are 12.40 – **1804** are 04.50 – **1806**

are 07.80 – **1807** are 15.20 – **1809** are 26.80 – **2013** are 04.90 – **2014** are 07.30 – **2100** are 01.20 – **2148** are 06.60 – **2149** are 06.90 – **2150** are 04.20 –**2391** are 09.30 – **2392** are 04.50 – **2393** are 10.90 – **2394** are 05.60 – **2399** are 17.50 – **2501** are 2.11.00 – **2603** are 43.90 – **2608** are 02.50 – **2609** are 03.20 – **2863** are 12.00 – **5318** are 06.57 – **521** are 36.85 – **2625** are 2.37.20 – **2009** are 02.50 .

La superficie complessiva catastale corrisponde ad are 11.05.37, inseriti nel PRG del comune di Rogno come zona E agricola.

Per i mappali 410 e 2009 la ditta rappresentata nelle visure catastali differisce dalle reali in quanto non inserite correttamente ed oggetto di istanza presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Bergamo.

FABBRICATI

ROGNO Sezione RO Foglio 9:

Mappale **5208** mq. 20 (ex mappale 642 dei terreni) cat. F/02;

ROGNO Sezione CV (Castello con San Vigilio) Foglio 9:

Mappale **5319** mq. 73 (ex mappale 1792 dei terreni) cat. F/02;

Mappale **5320** mq. 43 (ex mappale 1999 dei terreni) cat. F/02;
con superficie area esclusiva di mq. 47;

Mappale **5322** mq.115(ex mappale 1805 dei terreni) cat. F/02;

ROGNO Sezione CV (Castello con San Vigilio) Foglio 12:

Mappale **448** mq. 240 (ex mappale 2144 e 448 dei terreni) cat. F/02 - con superficie area esclusiva di mq. 725.

2.0 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la parte nella sezione censuaria di Castello con San Vigilio, i terreni sono posti in collina, principalmente nella località gli Spiazzi e sono in parte pianeggianti, su terrazzamenti ed in parte su pendii anche scoscesi.

Sono accessibili da una strada sterrata, costruita dal padre Luciano, che dal tornante della strada Castelfranco-San Vigilio porta alla proprietà, dopo un breve tratto su strada comunale.

Sono terreni agricoli a bosco, confinanti tra loro e tali da formare quasi un unico appezzamento.

Per i mappali in Rogno la loro accessibilità è effettuabile solo da sentieri pedonali.

I fabbricati ex rurali sono in parte crollati ed in parte in pessime condizioni di conservazione, necessitano di interventi ristrutturatori alquanto radicali, e sono per la zona, buone volumetrie, vista l'inedificabilità dei luoghi. Sono i classici edifici agricoli della metà del secolo scorso, posti su due piani ed adibiti a stalla al piano terra ed a fienile al piano primo.

3.0 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione o stima degli immobili ci si è riferita al metodo della stima sintetica.

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area in funzione di vari parametri quali la superficie dell'area oggetto della stima, l'estensione, la localizzazione, la distanza dal centro del paese la sua destinazione, ecc..

4.0 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In funzione delle osservazioni sopra esposte il sottoscritto per la valutazione di questa area agricola ha inteso applicare il prezzo medio per la cessione e acquisizione di aree agricole nel territorio di Rogno e comuni limitrofi negli ultimi periodi.

Il sottoscritto al fine di redigere una perizia sufficientemente equa e certa, si è avvalso anche di consulenze prestate da colleghi

professionisti, che operano nel settore edilizio e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona , limitrofi anche al comune di Rogno, vista la vicinanza ai confini dei territori di Pian Camuno e Costa Volpino.

La proprietà, come sopra citato è composta da zone diverse tra loro, per accessibilità e sfruttamento. Si può comunque stabilire che il 50% è abbastanza usufruibile e il restante 50% solo come terreno ai soli fini quantitativi.

Sulla scorta delle osservazioni sopra elencate, si può correttamente stabilire che il valore commerciale da attribuire all'area contraddistinta dei mappali sopraelencati per una superficie agricola pari al 50% di mq. 110'537 corrispondente a mq. 55'269 è pari ad € **2,00** al mq. (euro due/00) e per cui € 110'538,00.

La restante parte del 50% di mq. 110'537 corrispondente a mq. 55'268 è pari ad € **0,70** al mq. (centesimi settanta/00) e per cui € 38'687,60.

I cinque fabbricati rurali per un totale di mq. 491 il valore è stato stabilito come sola area edificabile in quanto crollati, di conseguenza mq. 491 * € 120,00 (euro centoventi/00) sono pari ad un valore di € 58'920,00.

Il valore totale dell'intera proprietà è stimato quindi in:

110'538,00 + 55'268,00 + 58'920,00 = € 224'726,00, arrotondati a € 220'000,00 (euro duecentoventimila/00).

Il tecnico

(Balzarini Geom. Angelo)

Rogno 02.04.2015

[redacted]

n. 45075 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quindici del mese di aprile.

In Brescia, presso il mio studio notarile in Via Cefalonia n. 55.

Avanti a me, dott. Michele Forino, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il collegio notarile della stessa città, è comparso il signor

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

Dott. Michele Forino
Brescia - Via Cefalonia, 55
Tel. 030 2426556 - Fax 030 2426557
mforino@notariato.it

STUDIO ASSOCIATO NOTAI

Dott.ssa Chiara Forino
Darfo Boario Terme - Via Manifattura, 31/C
Tel. 0364 532224 - Fax 0364 526956
cforino@notariato.it

COMUNE DI ROGNO

PROVINCIA DI BERGAMO

RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE STRUMENTALE.

DATI ANAGRAFICI:**ARREDAMENTI GIORI** [redacted]

DATI CATASTALI: Sez. Cens. di Rogno N.C.E.U. foglio 11 mappale 3742 sub. 708.

Su incarico specifico dell'Amministratore Unico, Giori Stefania, della ditta in oggetto, il sottoscritto Geom. Balzarini Angelo, c.f. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n° 1913, con studio professionale in via Mulini n° 20 in Rogno, tel/fax 035 967122, ha redatto la presente perizia di stima sull'immobile sopra citato.

UBICAZIONE: L' immobile è posto nel comune di Rogno, nella zona industriale a Nord del paese, in via monte grappa n° 1, e sono a km. 1,5 da strade principali di comunicazione per Bergamo e Brescia. E' inserito in un complesso commerciale con varie destinazioni d'uso.

DESCRIZIONE: Trattasi di unità immobiliare con destinazione a ristorazione pienamente conforme alle disposizioni urbanistiche ed agibile e composto da:

IMMOBILE N° 3742:

Sub. 708 - ristorante cat. D/08 con R.C. 3'738,00; realizzato nell'anno 2006. Deriva dal fabbricato costruito negli anni '80 ed ancora in buono stato di conservazione, essendo stato edificato con strutture portanti in cemento armato, con tamponature in laterizio e cartongesso e serramenti in alluminio. Tinteggiatura esterna, pavimentazione in asfalto, recinzioni in cls. e metallo con accessi indipendenti su strada pubblica. Posto su quattro piani fuori terra ed uno interrato per una superficie coperta di mq. 8575 complessivi ed un'area esterna sia privata che pubblica per circa mq. 2900,00. Le varie attività oltre alla sua destinazione sono l'esposizione dei mobili, le

[redacted]

abitazioni ed i box, bar, negozi e palestra. Attualmente intestato alla banca Mediocredito Italiano s.p.a. con sede in Milano c.f. 13300400150.

DETERMINAZIONE VALORI: I valori sono stati determinati con il metodo della stima sintetica.

Questo metodo praticamente si basa sulla determinazione del valore commerciale dell'area coperta in funzione di vari parametri quali la superficie , la volumetria presente, la localizzazione, la distanza dal centro del paese la tipologia costruttiva, le finiture etc.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI: Il sottoscritto per la valutazione di questa proprietà ha applicato il prezzo medio di mercato per l' acquisizione di immobili simili nel territorio del comune negli ultimi periodi, dedotto da informazioni nel campo immobiliare. Si è tenuto conto della particolare situazione economica, penalizzante sui valori degli immobili.

Il sottoscritto al fine di redigere una perizia sufficiente equa e certa, si è avvalso anche di consulenze prestate da colleghi professionisti, che operano nel settore immobiliare e che svolgono la loro attività in vari comuni della zona e limitrofi .

Sulla scorta delle osservazioni sopra elencate, si può correttamente stabilire che il valore commerciale da attribuire all'immobile in oggetto sia così definito:

Sub. 708 – ristorante - circa mq. 388 * 800,00 = € 310'400,00;

(nei presenti valori sono comprese anche le aree ad uso comune).

Totale € 310'400,00 arrotondati ad euro **310'000,00 (euro trecentodieci/00).**

In allegato scheda planimetrica e visura, elaborato planimetrico e foto.

Rogno; 02/04/2015

Il tecnico:

[redacted]

n. 1697 di repertorio

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

(art. 1, n. 4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

L'anno duemilaquindici, il giorno ventisette del mese di Aprile.

In Darfo Boario Terme, presso il mio studio notarile in Via Manifattura 31/C.

Avanti a me, dott.ssa Chiara Forino, Notaio residente in Darfo Boario Terme, iscritto presso il collegio notarile di Brescia, è comparso il signor

[redacted]

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

RICHIESTO

ho ricevuto il presente verbale di cui ho dato lettura al comparente, il quale lo approva, conferma e con me Notaio lo sottoscrive.

CONSTA

di un foglio scritto a macchina da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione ed occupa una facciata questa compresa.

[redacted]

Notaio Chiara Forino

FORINO CHIARA DI MICHELE NOTAIO IN DARFO BOARIO TERME

FORINO CHIARA DI MICHELE NOTAIO IN DARFO BOARIO TERME

ALL. 1

sergio carissimi
architetto

via L. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L

Partita iva n° 01215070168

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
10/08/2015 16:41:21

TRIBUNALE DI BERGAMO

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

SOCIETA':

ARREDAMENTI GIORI [redacted]

Oggetto: Congruita' e pertinenza valori proposti

Bergamo Luglio 2015

Il tecnico
Arch.Sergio Carissimi

sergio carissimi
architetto

24122 Bergamo tel. 035 / 4220060 via L. tasso 89 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L partita iva n° 01215070168

CONCORDATO PREVENTIVO
"ARREDAMENTI GIORI [redacted]

Il sottoscritto Arch.Sergio Carissimi, nato a Massa (Ms) il 6 Marzo 1951, iscritto all'Albo degli Architetti di Bergamo al n°246, CF [redacted] con studio professionale in Bergamo via Tasso n°89,

A seguito dell'incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott.Enrico Locatelli, ed autorizzato dal Giudice Delegato Dr.Giovanni Panzeri, per verificare ed appurare la pertinenza e la congruita' dei valori immobiliari proposti, si espone quanto di seguito:

Ho esaminato e verificato la Consulenza Tecnica d'Ufficio del Procedimento nr189/2013 Reg.Es.Imm. redatta dall'Arch.Carlo Pendezzini su incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Giovanna Golinelli;

Ho altresi' esaminato e verificato la Perizia Asseverata del geom.Angelo Balzarini di Rogno, su incarico della [redacted] Arredamenti Giori.

Ho proceduto anche a due sopralluoghi per esaminare gli immobili e verifiche presso il Comune di Rogno.

RISULTANZE

Da un punto di vista tecnico urbanistico non vi sono difformita' nelle autorizzazioni rilasciate, ne risultano realizzate opere abusive.

VALUTAZIONI

Gli immobili possono essere divisi in due corpi principali:

1° IMMOBILE mappale n°3742

E' composto dai seguenti subalterni:

sub.3 appartamento al primo piano con cantina e taverna al piano interrato;
sub.703 area urbana a parcheggio di mq 1780;
sub.710 appartamento al piano primo;
sub.711 box al piano interrato;
sub.712 box al piano interrato;
sub.713 box al piano interrato;
sub.716 palestra al piano primo;

sergio carissimi
architetto

tel. 035 / 4220060 via L. tasso 89 24123 bergamo codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L partita iva n° 01215070168

sub.717 appartamento al piano secondo;
sub.721 negozio di calzature al piano terra;
sub.722 ambulatorio medico al piano primo;
sub.725 negozio di panetteria al piano terra;
sub.726 esposizione mobili al piano terra,1°,2°,3°, e interrato;
sub.727 negozio adibito a bar al piano.
Il fabbricato e' stato realizzato negli anni '80 ed e' in discreto stato manutentivo, anche se necessiterebbe di alcuni lavori di ripristino.

2° IMMOBILE mappale n°2069

E' composto dai seguenti subalterni:
sub.702 deposito al piano interrato;
sub.703 deposito al piano terra;
sub.707 attivita' commerciale polifunzionale;
Il fabbricato e' stato realizzato negli anni '80 ed e' in discreto stato di manutenzione.

In adempimento all'incarico ricevuto si e' proceduto ad una analisi per ogni unita' immobiliare ad una stima di un valore di realizzo in considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare in generale e con riferimento ad una localizzazione degli immobili in Comune di Rogno, non particolarmente appetibile sul mercato se non ad acquirenti della zona.

Le risultanze sono individuate nella tabella che segue confrontandole, per ogni unita' immobiliare, con i valori attribuiti dai periti citati, Arch.Carlo Pendezzini e geom. Angelo Balzarini.

Per completezza debbo precisare che condivido le considerazioni del geom.Balzarini sulle valutazioni molto prudenziali sugli eventuali valori di realizzo per le considerazioni sul mercato ed anche tenendo in giusto conto le metrature delle singole unita' immobiliari di dimensioni ragguardevoli e pertanto di maggior difficolta' nella vendita.

Ho anche escluso nelle valutazioni il valore dell'area a parcheggio, in quanto seppur di dimensioni considerevoli ritengo che sia di impossibile collocazione.

Non ho ritenuto neppure di assegnare un valore alla unita' immobiliare oggetto di contratto di locazione finanziaria.

Dopo le premesse ritengo che il valore di euro 4.701.000,00, arrotondato ad euro 4.700.000,00 quale importo di realizzo sia realistico, seppur sia molto in ribasso rispetto alle valutazioni.

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035 / 4220060

Anche su questo punto concordo con la ipotesi del geom.Balzarini sull'importo quale peggior scenario economico possibile, ma che in considerazione della situazione economica generale e immobiliare in particolare non permette di ipotizzare realizzi maggiori.
A maggior comprensione si allega la tabella comparativa che segue.

VALUTAZIONI SINTETICHE

riferimento	arch.Pendezzini	geom.Balzarini	Valutazioni di realizzo
Mappale n°3742			
Sub 3 appartamento	265.000,00	337.700,00	220.000,00
Sub 710 appartamento	55.000,00	89.250,00	65.000,00
Sub 711 box	5.500,00	6.800,00	6.500,00
Sub 712 box	6.500,00	8.000,00	7.500.00
Sub.713 box	5.500,0	7.200,00	7.000,00
Sub.716 palestra	720.000,00	710.000,00	550.000,00
Sub. 717 appartamento	140.000,00	187.500,00	85.000,00
Sub.721 neg.calzature	720.000,00	604.000,00	400.000,00
Sub.722 amb.medico	95.000,0	95.000,00	80.000,00
Sub.725 neg.panificio	525.000,00	453.600,00	270.000,00
Sub.726 esp.mobili	3.995.000,00	3.104.140,00	1.850.000,00
Sub.703 area parcheggio	-----	178.000,00	----
Sub. 727 bar	90.000,00	87.600,00	80.000,00
Totale	6.622.500,00	5.868.790,00	3.620.000,00
Mappale n°2069			
Sub 702 Deposito p.Int.	265.000,00	623.350,00	240.000,00
Sub.703 Dep.P.T.	680.000,00	650.750,00	390.000,00
Sub.707 sala polif.P.1°	915.000,00	753.300,00	450.000,00
Totale	1.860.000,00	2.009.400,00	1.080.000,00
TOTALI GENERALI	**8.482.500,00**	**7.878.190,00**	**4.701.000,00**

BENI DI PROPRIETA' PERSONALE

A completamento di quanto richiesto dal Commissario Giudiziale ed autorizzato dal Giudice Delegato Dr Giovanni Panzeri, ho provveduto ad esaminare gli immobili di proprieta' privata delle [redacted] che provvedo ad illustrare brevemente.

Il primo fabbricato, di proprieta' della [redacted] si trova in via Colleoni della frazione San Vigilio del Comune di Rogno.

E' accatastato nel Censuario del Comune di Rogno al mappale n°1537 sub.713 C/1 cl 2 di mq 172.

L'immobile e' in discrete condizioni ed e' stato oggetto di alcuni interventi edilizi, peraltro non autorizzati dal Comune, e pertanto

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via L. tasso 89 24123 bergamo tel. [redacted]

necessita di una pratica di sanatoria che sicuramente presentera' dei costi sia in termini professionali che di oblazione.
Nella perizia di stima del geom.Angelo Balzarini all'immobile veniva attribuito un valore complessivo di euro 184.000,00 (centottantaquattromila//00) che ritengo assolutamente distante da un reale valore di realizzo che presumo possa essere al massimo di euro 130.000,00 in considerazione della situazione del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla localizzazione del presente immobile ed alle difficolta' tecnico urbanistiche rilevate.
Il seconda immobile, di proprieta' della signora [redacted] e' situato ai piani superiori del precedente e di fatto e' un appartamento con solaio al piano superiore.
E' accatastato nel Censuario di Rogno al mappale 1537 sub 702 A/3 cl 2 vani 7,5, e al mappale 1537 sub 703 C/2 cl 2.
L'immobile e' in pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione profonda e che comportera' anche costi rilevanti. Di fatto l'immobile non e' abitabile.
Nella perizia di stima del geom.Angelo Balzarini all'immobile veniva attribuito un valore di euro 77.890,00 (settantasettemilaottocentonovanta//00) che ritengo, anche in questo caso assolutamente distante da un reale valore di realizzo che presumo possa essere al massimo di euro 50.000,00, in considerazione della situazione immobiliare generale e della localizzazione dell'immobile in particolare. Inoltre occorre tenere presente che l'ipotetico acquirente deve procedere ad una profonda e costosa ristrutturazione.
Il terzo immobile sono dei terreni a destinazione agricola situato in Comune di Darfo Boario Terme nella sezione di Bessimo Superiore nella frazione di Capo di Lago, sono di difficile accesso in quanto le strade di comunicazione sono poste a circa 1,5 km e sono situate in una zona a forte pendenza e di difficile utilizzazione.
I terreni sono censiti al catasto terreni nel modo seguente:
Mapp.63 di bosco ceduo di ha 0.25.60;
Mapp.65 di prato arborato di ha 0.24.30;
Mapp.66 di seminativo di ha 0.32,10;
Mapp.67 di bosco ceduo di ha 0.07.10;
Mapp.68 di prato di ha 0.08.10;
Mapp.69 di prato di ha 0.12.10;
Mapp.71 di bosco ceduo di ha 0.04.10;

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via t. tasso 89 24123 bergamo tel. 035/4220060

Per un totale di ha 1.13.40 pari a 11.340,00 mq a cui si ritiene di confermare il valore attribuito dalla perizia del geom.Angelo Balzarini di euro 45.000,00, precisando che la vendita del bene e' di difficilissima attuazione, in considerazione del mercato immobiliare e della situazione logistica dei terreni.

Il quarto immobile sono dei terreni in Comune di Rogno, a destinazione agricola.

Alcuni sono censiti al foglio 1 del Comune di Rogno:

Mapp. 657 di are 18.10;Mapp. 2487 di are 06.10;Mapp. 474 di are 02.00;Mapp. 475 di are 01.85; Mapp. 637 di are 08.50; Mapp.640 di are 03.10;Mapp.641 di are 18.60; Mapp.643 di are 10.60; Mapp.644 di are 07.90;Mapp.2958 di are 02.20; Mapp.2961 di are 08.40;

Altri sono censiti al foglio 2 del Censuario di Castello San Vigilio:

Mapp.336 di are 02.80; Mapp.410 di are 18.10; Mapp.439 di are 02.50;Mapp.445 di are 02.80 ;Mapp.446 di are 03.70 ;Mapp. 449 di are 01.00;Mapp.450 di are 12.70 ; Mapp.451 di are 12.30 Mapp.452 di are 38.30;Mapp.454 di are 08.70; Mapp.457 di are 09.60; Mapp.458 di are 03.30;Mapp.593 di are 11.50; Mapp.1621 di are 04.80; Mapp.1794 di are 05.70;Mapp.1795 di are 05.30; Mapp.1796 di are 60.60; Mapp.1797 di are 1.00.30; Mapp.1803 di are 12.40; Mapp.1804 di are 04.50; Mapp.1806 di are 07.80; Mapp.1807 di are 15.20; Mapp.1809 di are 26.80; Mapp.2013 di are 04.90; Mapp.2014 di are 07.30; Mapp.2100 di are 01.20; Mapp.2148 di are 06.60; Mapp.2149 di are 06.90; Mapp.2150 di are 04.20;Mapp.2391 di are 09.30; Mapp.2392 di are 04.50; Mapp.2393 di are 10.90; Mapp.2394 di are 05.60; Mapp.2399 di are 17.50; Mapp.2501 di are 2.11.00; Mapp.2603 di are 43.90;Mapp.2608 di are 02.50; Mapp.2609 di are 03.20; Mapp.2863 di are 12.00; Mapp.5318 di are 06.57; Mapp.521 di are 36.85; Mapp.2625 di are 2.37.20; Mapp.2009 di are 02.50.

Per un totale di are 11.05.37 pari a 110.537,00 mq.

Vi sono poi annessi alcuni fabbricati rurali, nel frattempo crollati e di fatto inutilizzabili, censiti al Censuario di Rogno foglio n.9, nel modo seguente:

Mapp.5208 di mq 20 cat.F/02; Mapp.5319 di mq 73 cat.F/02;Mapp. 5320 di mq 43 con annessa area di mq 47; Mapp. 5322 di mq 115 cat.F/02.

sergio carissimi
architetto

Partita iva n° 01215070168 codice fiscale CRS SRG 51 C 06 F023L via L. tasso 89 24123 bergamo tel. 035

Inoltre censito al Censuario di Castello San Vigilio al foglio n.12 Mapp.448 di mq 240 cat.F/02 con area di mq 725.
Per un totale di mq 110.538,00, a cui si ritiene di attribuire comprendendo anche i fabbricati di tipo rurale, ora crollati, un valore di realizzo pari ad euro 165.000,00 con una valutazione di euro 1,50 al mq comprendendo anche i fabbricati crollati. Il valore e' nettamente inferiore al valore della perizia del geom.Angelo Balzarini, determinato in euro 208.000,00, ma la situazione logistica dei beni e' di difficilissima vendita, in considerazione anche del mercato immobiliare attuale.
Ritenendo di aver esaustivamente espletato l'incarico ricevuto,
Bergamo il 31 Luglio 2015

in fede
arch.Sergio Carissimi

UNIONE EUROPEA- REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI BERGAMO

VERBALE GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA N° 6296 DELL'ANNO 2015

Oggi 11/8/2015 avanti al sottoscritto cancelliere si presenta Architetto Sergio Carissimi nato il 6 Marzo 1951 a Massa (Ms) e residente [redacted] identificato con carta d'identita' [redacted], il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare per conto di Dott. Enrico Locatelli.
Ammonito ai sensi di legge sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla legge contro i falsi e reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato nella formula di rito ripetendo:
"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI CHE SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "
Letto, confermato e sottoscritto nella cancelleria del Tribunale di Bergamo il 11/8/2015

Il PERITO **Il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**
Maddalena Besozzi