

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE II CIVILE FALLIMENTARE
Fallimento (Procedura n° 122/2018)

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa ELENA GELATO

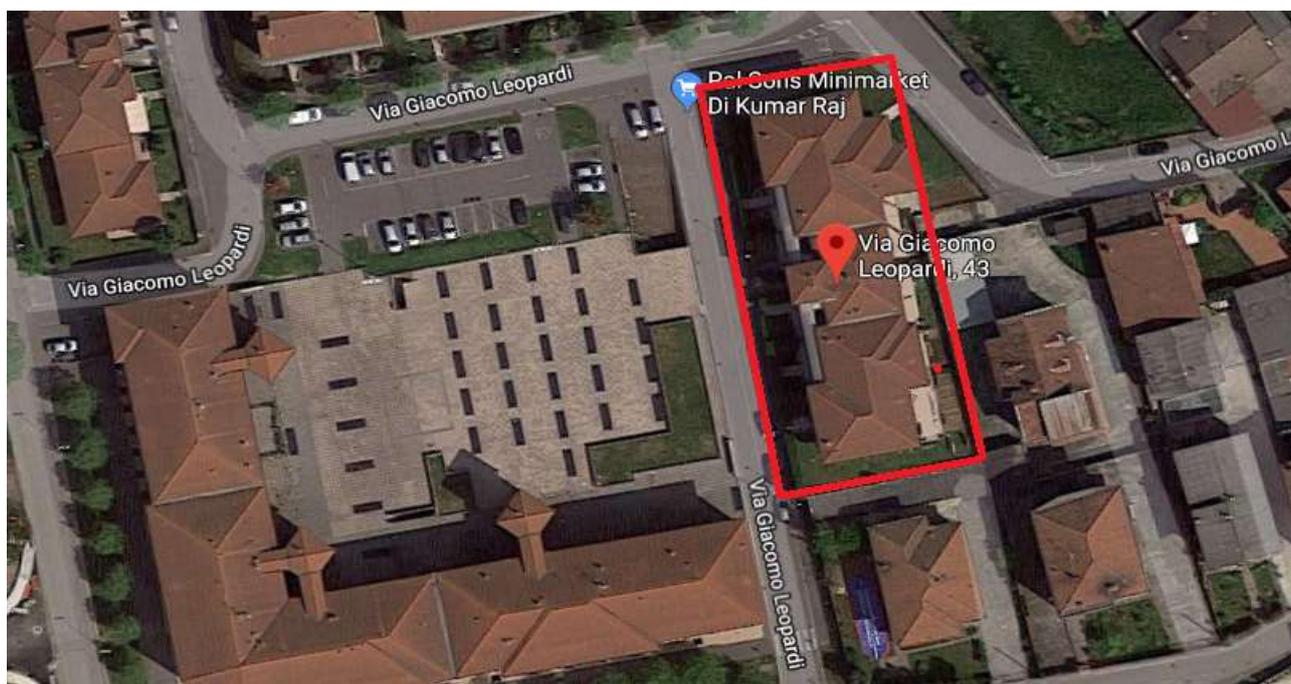
CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. ENRICO LOCATELLI

FALLIMENTO SAFES S.R.L.

Sede: Via del Commercio S.n., 24058 – ROMANO DI LOMBARDIA (Bg.)

Codice Fiscale / Partita Iva: 02970790164



PERIZIA DI STIMA

N.° 2 Autorimesse in ANTEGNATE via Leopardi n.° 43 (Bg.)

CONSULENTE TECNICO

arch. Valentino TEANI

PREMESSA

Nell'incontro del **23.07.2018** il sottoscritto arch. Valentino Teani, quale esperto iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n°. 448, Consulente Tecnico d'Ufficio, veniva incaricato dal Curatore Fallimentare dott. Enrico Locatelli.

In data **24.07.2018**, il sottoscritto C.T.U., ha accettato l'incarico proposto

In data 2.08.2018 unitamente al Curatore Fallimentare procedeva ad un primo sopralluogo ed all'inventario degli immobili ed ad un primo sopralluogo ed incontro con il Sindaco di Antegnate

In più date successive verificava tutti gli immobili di proprietà in Antegnate

Ciò premesso, letti gli atti reperiti, effettuati i necessari sopralluoghi all'immobile, esperite le necessarie indagini ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio Tecnico del **Comune di ANTEGNATE (Bs.)**, in esecuzione del mandato conferitogli, lo scrivente, ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica, relativa ai beni oggetto di perizia

QUESITI E ARGOMENTAZIONI

1°) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa.

Il bene oggetto della presente procedura consiste in:

Immobili Registrati al N.C.E.U.:

Autorimesse di proprietà esclusiva in Condominio

3. In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)
Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;
Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**31**; Categoria **C/6**; Classe **2**;
Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 26**; Rendita **Euro 39,20**,
4. In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)
Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;
Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**32**; Categoria **C/6**; Classe **2**;
Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 27**; Rendita **Euro 39,20**,

2°) Ad una sommaria descrizione dei beni.

Trattasi di all'interno di un complesso edilizio residenziale posto in zona completamente urbanizzata nel Comune di Antegnate (Bg.) in via G. Leopardi n.° 43 epiù precisamente localizzato nel Condominio denominato "BELVEDERE"

Tutto il complesso edilizio è ben inserito nel contesto urbano con finiture buone, ma con alcune problematiche mai risolte.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2001.

Il complesso è collocato in una zona completamente residenziale nelle immediate vicinanze del Centro Storico e ben servito da strade e servizi.

L'ascensore condominiale a tutt'oggi non è ancora stato collaudato e pertanto non è usabile.

Tutti gli appartamenti sono stati venduti e son attualmente abitati.

N.B.

Le due autorimesse singole sono con basculante in lamiera e pavimento industriale.

3) Per le costruzioni iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.*

Gli immobili sono stati costruiti dopo il '1 settembre 1967.

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 effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa*

L'autorizzazione per la costruzione dell'immobile ad uso residenziale è stata rilasciata alla società PRIMA COSTRUZIONI s,r,l. con sede in Milano

Nuova costruzione di complesso residenziale in diritto di superficie. LOTTO 2

- Concessione Edilizia n.° 1852 Reg. Costr. e n.° 1739 Prot. Gen. del 07/07/2001 rilasciata a Prima Costruzioni srl riguardante la costruzione del Complesson Residenziale LOTTO “

- DIA n.° 79/2005 prot. 6007 del 07/10/2005 per varianti alla pratica edilizia n.° 1852 del 07/07/2001

- Certificato di abitabilità rilasciato in data 24/07/2006.

Successivamente a tali date gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni e o autorizzazioni, che gli stessi non sono interessati da provvedimenti sanzionatori e non sussistono i presupposti per la richiesta di concessioni in sanatoria né per l'irrogazione di sanzioni pecuniarie.

5°) Per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non necessario per il terreno annesso perché trattasi di giardino.

6°) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Immobili Registrati al N.C.E.U. costituiti da:

Autorimesse di proprietà esclusiva in Condominio BELVEDERE

3. In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)

Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;

Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**31**; Categoria **C/6**; Classe **2**;

Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 26**; Rendita **Euro 39,20**,

N.B. La scheda catastale risulta conforme a quanto rilevato e quanto autorizzato.

4. In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)

Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;

Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**32**; Categoria **C/6**; Classe **2**;

Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 27**; Rendita **Euro 39,20**,

N.B. La scheda catastale risulta conforme a quanto rilevato e quanto autorizzato.

7°) All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia delle Entrate, chi risulta intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

le autorimesse risultano di proprietà della "SAFES srl" con sede in Romano di Lombardia in via del commercio s.n. partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02970790164, amministratore Unico nata a

8°) All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecari nel ventennio antecedente, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità vincoli e oneri; alla verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

STORIA DELLA PROPRIETA'

L'intera proprietà è stata acquistata con i seguenti atti:

A) **Alla società "SAFES s.r.l."** con sede in via del commercio s.n. a Romano di Lombardia, cod. Fisc. e Partita IVA 02970790164, rappresentata dall'amministratore unico

nato a

gli immobili identificati al foglio 5 mappale 690/7 -

690/24 – 690/31 – 690/32 – 690/34 – 718/11 - 718/704 - 718/705 – 718/706 – 718/707 – 718/708 –
718/709 – 718/710 – 718/711 – 718/712 – 718/714 – 718/715 – 718/716 – 718/717 – 718/718 –
718/719 – 718/720 – 718/721 – 718/722 – 718/726 – 718/724 – 718/725 – 718/727 – 718/728 –
718/ 729 – 718/731 – 718/732 – 718/733 – 718/736 – 718/744 – 718/745 – 718/756 – 718/757 –
718/758 – 718/759 – 718/760 – 718/767 – 718/768 – 718/769 – 718/771 – 718/772 – 718/ 773 –
718/774 – 718/775 – 718/776 – 718/777 – 718/778 – 718/779 – 718/780 – 718/781 – 718/782 –

718/783 – 718/784 – 718/785 – 718/786 – 718/787 – 718/788 – 718/789 – 718/790 – 718/791 –
718/794 – 718/795 – 719/1 -719/2

a) Alla suddetta SAFES srl l'area su cui sorge il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili sopraindicati (già foglio 5 mappale 560- 562- 565- 566 – 567 – 574 – 576 – 578) pervenne in forza di scrittura privata atto di Vendita notaio Maurizio Luraghi in data 14/03/2005 trascritta il 15/03/2005 ai n.° 13418/9159 dalla società con sede in

- Alla società

l'area sopra indicata era così pervenuta:

- Convenzione, atto pubblico amministrativo di Concessione in diritto di superficie rogato dal Segretario del Comune dott.ssa Leonilde Concilio in data 27/02/2001 rep. n.° 841 registrato a Romano di Lombardia il 28-02.2001 al n.° 181 serie 1°, trascritto a Bergamo in data 26/03/2001 ai n.° 11532/8615 dal Comune di Antegnate. Cessione di aree per la realizzazione di edilizia economica popolare con definizione dei requisiti per gli acquirenti.

- Atto di trasformazione di società a firma notaio Francesco Trapani del 18/03/2002 trascritto in data 125/04/2002 ai n.° 16730/12335 dalla società con sede in

- Convenzione, atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso dal Segretario del Comune il 24/11/2003 rep. 889 registrato a Romano di Lombardia il 25/11/2003 al n.° 86 serie IV trascritto in data 05/12/2003 ai n.° 63517/39341 dal Comune di Antegnate relativo alla vendita dei lotti prima concessi in diritto di superficie con esclusione dei mappali 720 su. 2 e sub. 702.

- Al Comune di Antegnate l'area era pervenuta da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Nicoletta MORELLI del 13/06/2000 trascritto in data 27/06/2000 n.° 25801/19022 dai signori

- Ai predetti signori

le aree sopra indicate erano pervenute

- In parte per successione in morte di Andreini Raffaele Angelo Romeo, uff. Registro Romano di Lombardia den. 92 vol. 129, trascritta il 03/11/1960 ai n.° 13442/11509, accettata tacitamente con atto notaio A. Zancanti del 09/11/1961 trascritto il 18/01/1975 ai n.° 1266/1163.

- In parte per successione in morte di _____ uff, registro Romano di Lombardia den. 6 vol. 1995 trascritta il 23/06/1998 n.° 22784/18055, tacitamente accettata con atto notaio Nicoletta MORELLI del 25/10/2000 trascritto il 07/11/2000 ai n.° 42477/31143.

- In parte per successione in morte di _____ uff, registro Romano di Lombardia den. 29 vol. 1995 trascritta il 27/06/1998 n.° 23385/18532, tacitamente accettata con atto notaio Elio LUOSI del 29/03/2002 trascritto il 28/07/2010 ai n.° 41820/23887 e con atto notaio Nicoletta MORELLI del 18/06/2003 trascritto il 24/11/2010 ai n.° 62051/34984

- In parte per successione in morte di _____ uff, registro Romano di Lombardia den. 241 vol. 1995 trascritta il 17/11/1998 n.° 41016/31814, tacitamente accettata con atto notaio Nicoletta MORELLI del 25/10/2000 trascritto il 07/11/2000 ai n.° 42478/31144

- in parte giusta divisione giudiziale n.° 1621 del 05/04/1996 del Tribunale di Bergamo trascritta il 22/04/1997 n.° 13141/10172 e successiva rettifica notaio Nicoletta Morelli del 13/06/2000 trascritta il 27/06/2000 n.° 25798/19019 da

- Ai predetti

_____ gli immobili erano pervenuti per la predetta successione in morte di _____ registro Romano di lombardia den. 92 vol. 129 trascritta il 03/11/1960 ai n.° 13442/11509 con la relativa suindicata accettazione tacita di eredità. IN

B) Gli immobili identificati al foglio 5 mappale 720/2 – 720/702

Alla società SAFES srl il diritto di superficie sull'area sulla quale sorge il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto (già foglio 5 mappale 559 – 563 – 564 – 575 -577) era pervenuta da scrittura privata atto di vendita notaio luigi LUOSI il 12/07/2006 trascritta il 19/07/2006 ai n.° 46579/27328 da Comune di Antegnate.

- Al Comune di Antegnate l'area era pervenuta da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma notaio Nicoletta MORELLI del 13/06/2000 trascritto in data 27/06/2000 n.° 25801/19022 dai signori

- Ai predetti signori

_____ le aree sopra indicate erano pervenute

- In parte per successione in morte di uff. Registro Romano di Lombardia den. 92 vol. 129, trascritta il 03/11/1960 ai n.° 13442/11509, accettata tacitamente con atto notaio A. Zanconti del 09/11/1961 trascritto il 18/01/1975 ai n.° 1266/1163.

- In parte per successione in morte di uff, registro Romano di Lombardia den. 6 vol. 1995 trascritta il 23/06/1998 n.° 22784/18055, tacitamente accettata con atto notaio Nicoletta MORELLI del 25/10/2000 trascritto il 07/11/2000 ai n.° 42477/31143.

- In parte per successione in morte di uff, registro Romano di Lombardia den. 29 vol. 1995 trascritta il 27/06/1998 n.° 23385/18532, tacitamente accettata con atto notaio Elio LUOSI del 29/03/2002 trascritto il 28/07/2010 ai n.° 41820/23887 e con atto notaio Nicoletta MORELLI del 18/06/2003 trascritto il 24/11/2010 ai n.° 62051/34984

- In parte per successione in morte di uff, registro Romano di Lombardia den. 241 vol. 1995 trascritta il 17/11/1998 n.° 41016/31814, tacitamente accettata con atto notaio Nicoletta MORELLI del 25/10/2000 trascritto il 07/11/2000 ai n.° 42478/31144

- in parte giusta divisione giudiziale n.° 1621 del 05/04/1996 del Tribunale di Bergamo trascritta il 22/04/1997 n.° 13141/10172 e successiva rettifica notaio Nicoletta Morelli del 13/06/2000 trascritta il 27/06/2000 n.° 25798/19019 da

- Ai predetti
gli immobili erano pervenuti per la predetta successione in morte di
registro Romano di lombardia den. 92 vol. 129 trascritta il 03/11/1960 ai n.° 13442/11509 con la relativa suindicata accettazione tacita di eredità.

IPOTECHE O TRASCRIZIONI CONTRO LA PROPRIETA' ESISTENTI

1°) ATTO GIUDIZIARIO

Trascrizione contro **del 26/07/2018** – Registro Particolare 21269 – Registro Generale 33287;
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO; Repertorio n.° 158 del 29/06/2018;
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

N.B. Tutte le altre precedenti iscrizioni risultano superate dalla sentenza di Fallimento.

Per conoscenza vado ad elencarle

A) ANNOTAZIONE

Iscrizione del **30.06.2005** – Registro Particolare 5661 – Registro Generale 34542.

Pubblico Ufficiale LUOSI LUIGI; Repertorio n.° 110146 del 05/10/2004;
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE. RESTRIZIONE DI BENI formalità n.° 3968 del 1994

B) IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n.° 32475/8770 del 20/07/2002 per atti di finanziamento notaio Renato ANESSI del
27/06/2002 a favore di _____ contro _____ ipoteca su
diritto di superficie sui terreni in Antegnate al foglio 5 mappali 574 – 566 – 576 – 565 – 569 – 560
– 578 – 562 – 554 – 549.

Con annotamento n.° 11669/1999 del 01/03/2006 detto mutuo è stato ridotto di capitale ed
ipoteca.

Con Annotamento n.° 55447/13204 del 22/10/2010 detto mutuo è stato frazionato

C) IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n.° 34312/8648 per atto di mutuo notaio Maurizio LURAGHI del 15/06/2005 a favore
di _____ contro SAFES srl

Ipoteca su fabbricato in costruzione in Antegnate foglio 5 particella 560 – 562 – 565 – 566 – 567
– 574 – 576 – 578

D) IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n.° 46580/11314 del 19/07/2006 per atto di mutuo notaio Luigi LUOSI del 12/07/2006
a favore di _____ contro Safes srl ipoteca su terreno in Antegnate foglio 5
particella 562 – 565 – 566 – 567 – 574 – 576 .

Diritto di superficie su terreno in Antegnate foglio 5 particella n.° 599 – 563 – 564 – 575 – 577.

E) IPOTECA per DECRETO INGIUNTIVO

Iscrizione n.° 20415/4190 del 21/04/2011 per decreto Ingiuntivo n.° 1425 del 31/12/2010
Tribunale sezione Treviglio a favore di _____
contro SAFES srl su diversi immobili e più precisamente:

Terreno in Antegnate via G. Leopardi PT foglio 5 particella 690 sub 7- abitazione Civile (A/2) foglio 5 part. 690 sub. 24 – immobile (C/6) foglio 5 part 690 sub. 31 – immobile (C/6) foglio 5 part. 690 su. 32 – immobile (C/6) foglio 5 part. 690. Sub. 34-

Terreno in Antegnate via De Gasperi foglio 5 part. 718 sub. 11

Terreno in Antegnate via De Gasperi foglio 5 part. 718 sub. 1

Terreno in Antegnate via De Gasperi foglio 5 part. 718 sub. 2

Terreno in Antegnate via De Gasperi foglio 5 part. 718 sub. 703

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 704 – sub. 705 - 706 – 707- 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 – 715 – 716 – 717- 718 – 719 – 720 – 721

Immobile in Antegnate (C/1) foglio 5 part. 718 sub. 722 – 723 – 724 – 725 -726 – 727

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 728 – 729 – 718 – 732 – 733 – 736 – 744

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718sub. 745

Immobile in Antegnate (C/2) foglio 5 part. 756 – 757 – 758 – 759 – 760

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 767 – 768 – 769 – 771 – 772 – 773

Porzione di immobile in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 774

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 776 – 777 – 778 – 779

Porzione di immobile in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 780 - 781

Immobile in Antegnate (C/2) foglio 5 part. 782

Porzione di immobile in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 783

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 784 – 785 – 786 – 779 -

Porzione di immobile in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 788

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 789

Immobile in Antegnate (C/1) foglio 5 part. 782 sub. 23

Porzione di immobile in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 793 – 794

Uffici (A/10) in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 795

F) TRASCRIZIONE

Trascrizione n.° 63456/37978 del 20/12/2011 per PIGNORAMENTO n.° 2524 del 05/12/2011 UFF. Giudiziario di Treviglio a favore di _____ contro SAFES sugli immobili in oggetto.

G) ISCRIZIONE

Iscrizione n.° 23623/3576 del 10/06/2013 per Ipoteca Legale ruolo esattoriale n.° 593/1913 del 30/05/2013 a favore di _____ contro SAFES srl su diversi immobili
abitazione Civile (A/2) foglio 5 part. 690 sub. 24 –
immobile (C/6) foglio 5 part 690 sub. 31 – sub. 32 – sub. 34-

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 704 – sub. 705 - 706 – 707- 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 714 – 715 – 716 – 717- 718 – 719 – 720 – 721

Immobile in Antegnate (C/1) foglio 5 part. 718 sub. 722 – 723 – 724 – 725 -726 – 727

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 728 – 729 – 718 – 732 – 733 – 736 – 744

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718sub. 745

Immobile in Antegnate (C/2) foglio 5 part. 756 – 757 – 758 – 759 – 760

Abitazione civile (A/2) foglio 5 part. 718 sub. 767 – 768 – 769 – 771 – 772 – 773

Unità in corso di costruzione in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 774

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 776 – 777 – 778 – 779

Unità in corso di costruzione in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 780 - 781

Immobile in Antegnate (C/2) foglio 5 part. 782

Unità in corso di costruzione in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 783

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 784 – 785 – 786 – 779 -

Unità in corso di costruziopne in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 788

Immobile in Antegnate (C/6) foglio 5 part. 718 sub. 789

Immobile in Antegnate (C/1) foglio 5 part. 782 sub. 23

Unità in corso di costruzione in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 793 – 794

Uffici (A/10) in Antegnate foglio 5 part. 718 sub. 795

H) TRASCRIZIONE

Trascrizione n.° 39527/ 27206 del 14/10/2013 per PIGNORAMENTO n.° 6076 del 26/07/2013

Uff. Giudiziario Tribunale di Bergamo a favore di _____ contro SAFES srl

9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto considerando i seguenti elementi:

- Criterio di stima
- Consistenza e valutazione dell'unità immobiliare.

Criterio di Stima

Per la determinazione del congruo valore di mercato si procederà attraverso il metodo di stima comparativo, ovvero riportando gli attuali valori di mercato, riferibili ad immobili di uguale epoca e categoria, nel contesto locale o in contesti similari, con l'effettiva consistenza dello stato di manutenzione e ubicazione di quanto periziato.

Consistenza e valutazione

.

Sulla scorta dell'esperienza personale e in seguito alle verifiche effettuate in loco, si è appurato che il valore di mercato per immobili analoghi a quanto oggetto di stima con gli stessi anni di costruzione localizzati nelle immediate vicinanze è mediamente pari ad €. 800,00/mq.

Le autorimesse singole attualmente non abbinate agli appartamenti sono in vendita a corpo ad un prezzo di €. 10.000,00

CALCOLO VALORE LOTTO 2° autorimessa

Autorimessa di proprietà esclusiva in Condominio BELVEDERE

In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)

Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;

Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**31**; Categoria **C/6**; Classe **2**;

Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 26**; Rendita **Euro 39,20**,

SUPERFICI LORDA VENDIBILE

Totale mq. 26 Valore a corpo € 10.000,00

(Dieci mila euro)

Ipotesi di vendita in lotto unico

Stante la situazione del mercato attuale, stante le caratteristiche e lo stato di manutenzione, stante la drastica diminuzione della richiesta ritengo che il valore effettivo dell'immobile rispetto a potenziali richieste di mercato e rispetto alle aspettative molto carenti del mercato attuale, ma in specie della zona, debba essere diminuito almeno del 20% circa rispetto al valore indicato.

Il valore più probabile per la collocazione sul mercato dell'intero lotto in asta unica debba essere indicato in non più di € 8.000,00 (Otto mila euro)

CALCOLO VALORE LOTTO 3° autorimessa

Autorimessa di proprietà esclusiva in Condominio BELVEDERE

In Comune censuario di ANTEGNATE (Bg.) (Codice: A304)

Via Giacomo Leopardi n.° 43; Piano **Sem. 1°**;

Registrato al N.C.E.U.; Foglio n.° **4**; particella n.° **690**, sub.**32**; Categoria **C/6**; Classe **2**;

Consistenza mq. 23; Superficie catastale **mq. 27**; Rendita **Euro 39,20**,

SUPERFICI LORDA VENDIBILE

Totale mq. 27 Valore a corpo € 10.000,00

(Dieci mila euro)

Ipotesi di vendita in lotto unico

Stante la situazione del mercato attuale, stante le caratteristiche e lo stato di manutenzione, stante la drastica diminuzione della richiesta ritengo che il valore effettivo dell'immobile rispetto a potenziali richieste di mercato e rispetto alle aspettative molto carenti del mercato attuale, ma in specie della zona, debba essere diminuito almeno del 20% circa rispetto al valore indicato.

Il valore più probabile per la collocazione sul mercato dell'intero lotto in asta unica debba essere indicato in non più di €. 8.000,00 (Otto mila euro)

10*) All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Gli immobili oggetto di stima dovranno essere posti in vendita così come sopra specificato

11*) 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. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata.

Gli immobili attualmente risultano liberi da persone

L'immobile risulta non aver pagato alcune spese condominiali ma le stesse verranno compensate nel breve da Curatore Fallimentare.

12*) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Relativamente all'immobile non risultano procedure espropriative per P.U.

13) All'allegazione delle planimetrie degli immobili, e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Alla presente relazione si allegano

- 1°) LOCALIZZAZIONE INTERVENTO;
- 2°) ATTI DI COMPRAVENDITA;
- 3°) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.
- 4°) PLANIMETRIE CATASTALI;
- 5°) VISURE CATASTALI;
- 6°) ISPEZIONE IPOTECARIA;
- 7°) RILIEVO FOTOGRAFICO.

Il sottoscritto Perito consegna la presente relazione e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento o successiva incombenza del caso.

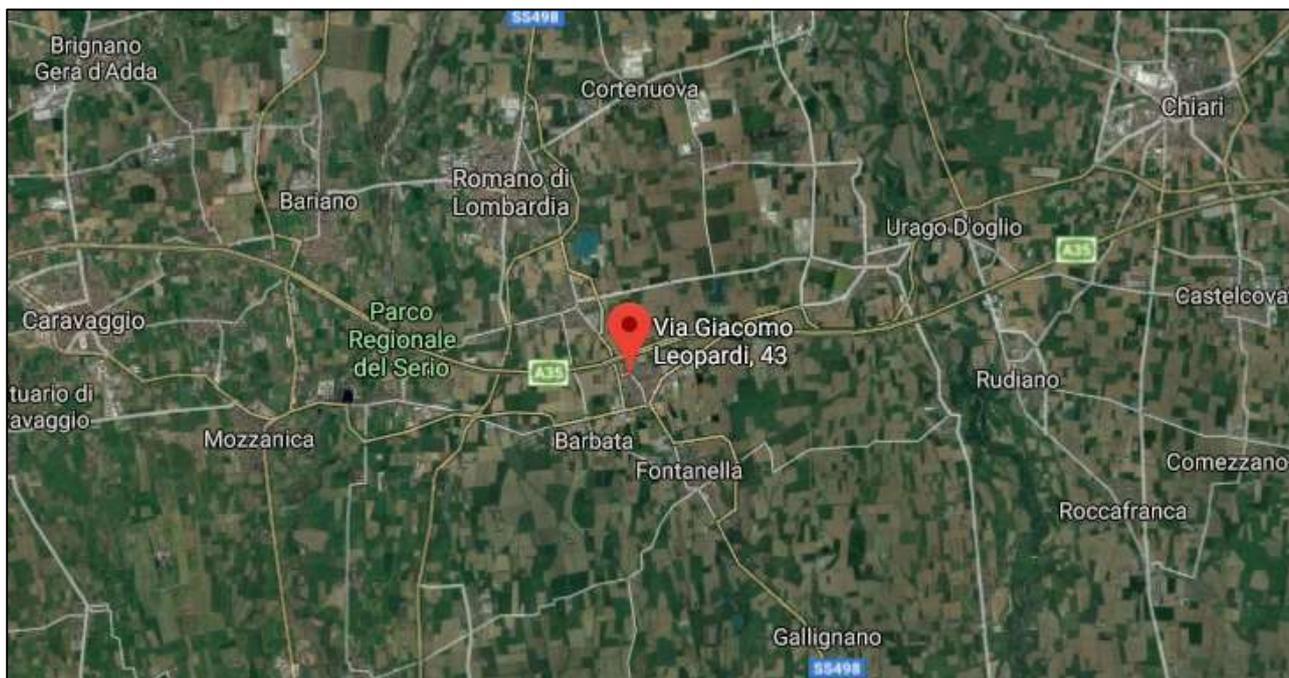
Stezzano li 18 gennaio 2019

In Fede il C.T.U.

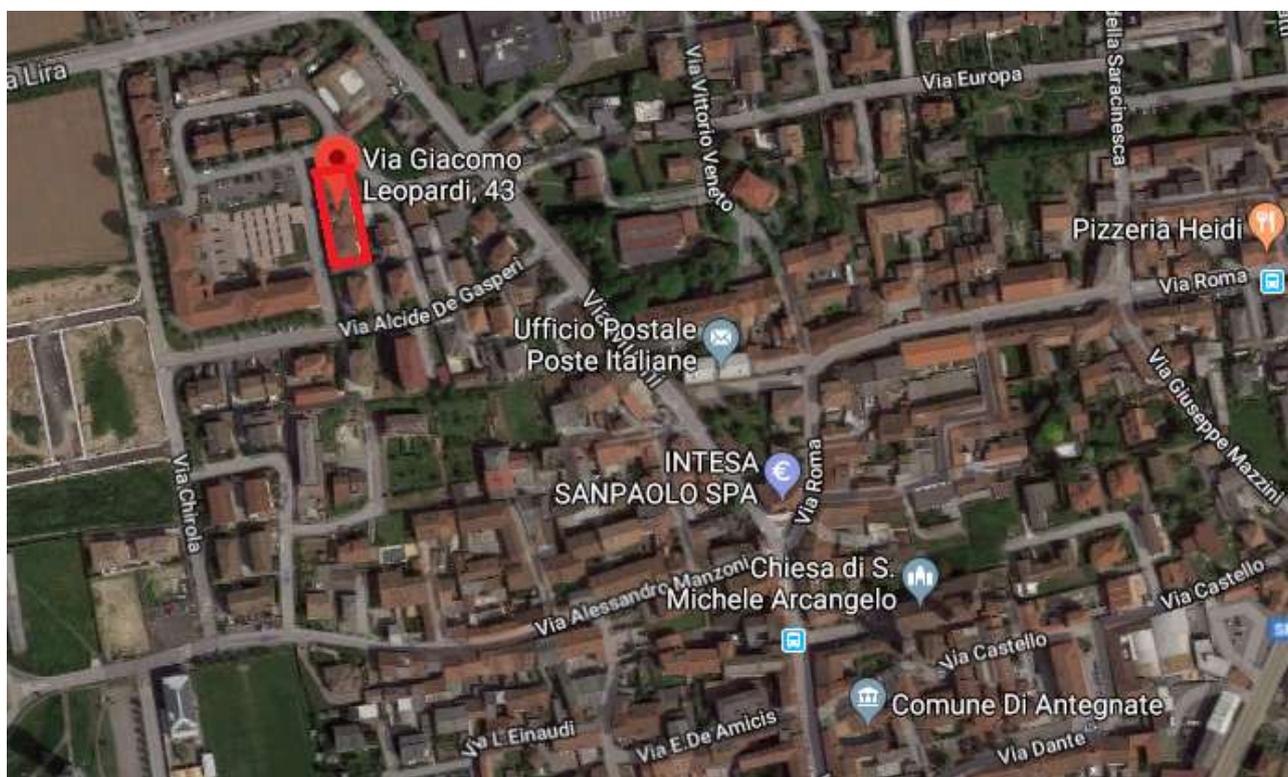
Architetto Valentino Teani

1-LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

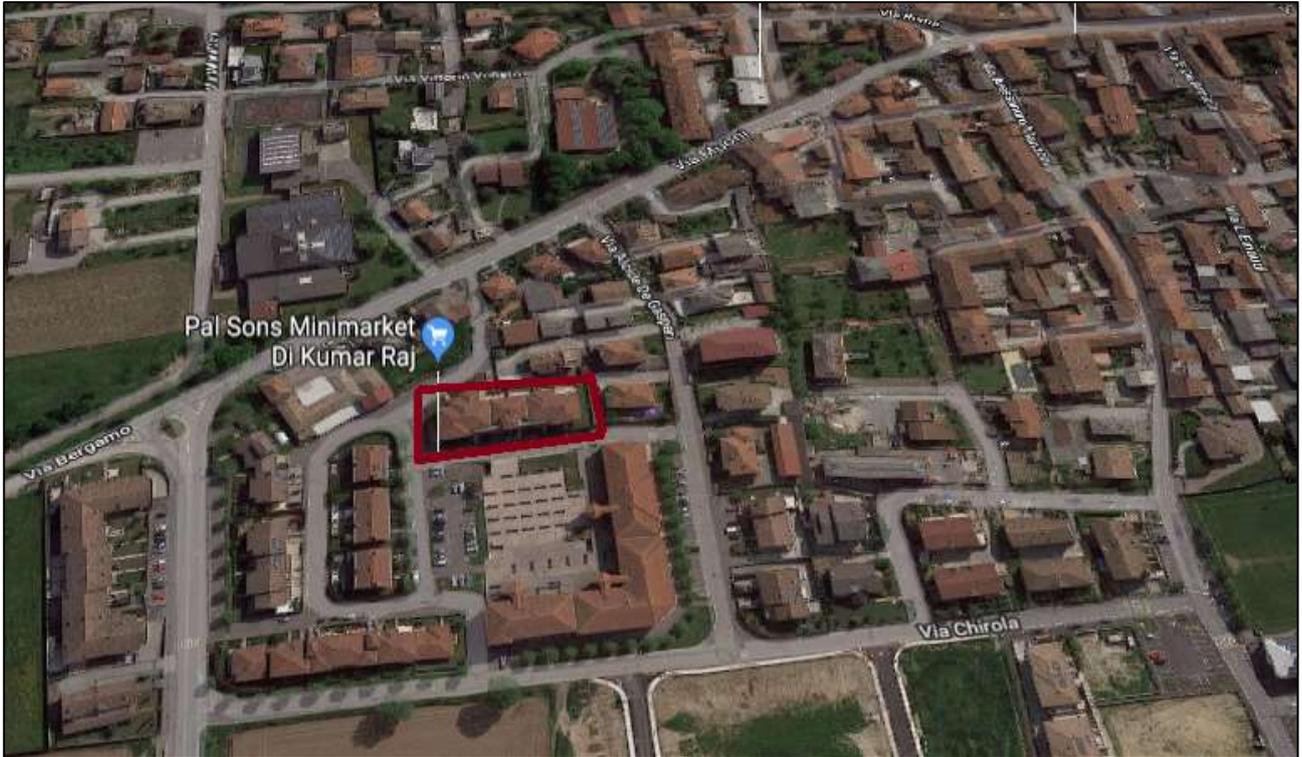
INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICO COMUNE DI ANTEGNATE



INDIVIDUAZIONE LOTTO NEL COMUNE DI ANTEGNATE



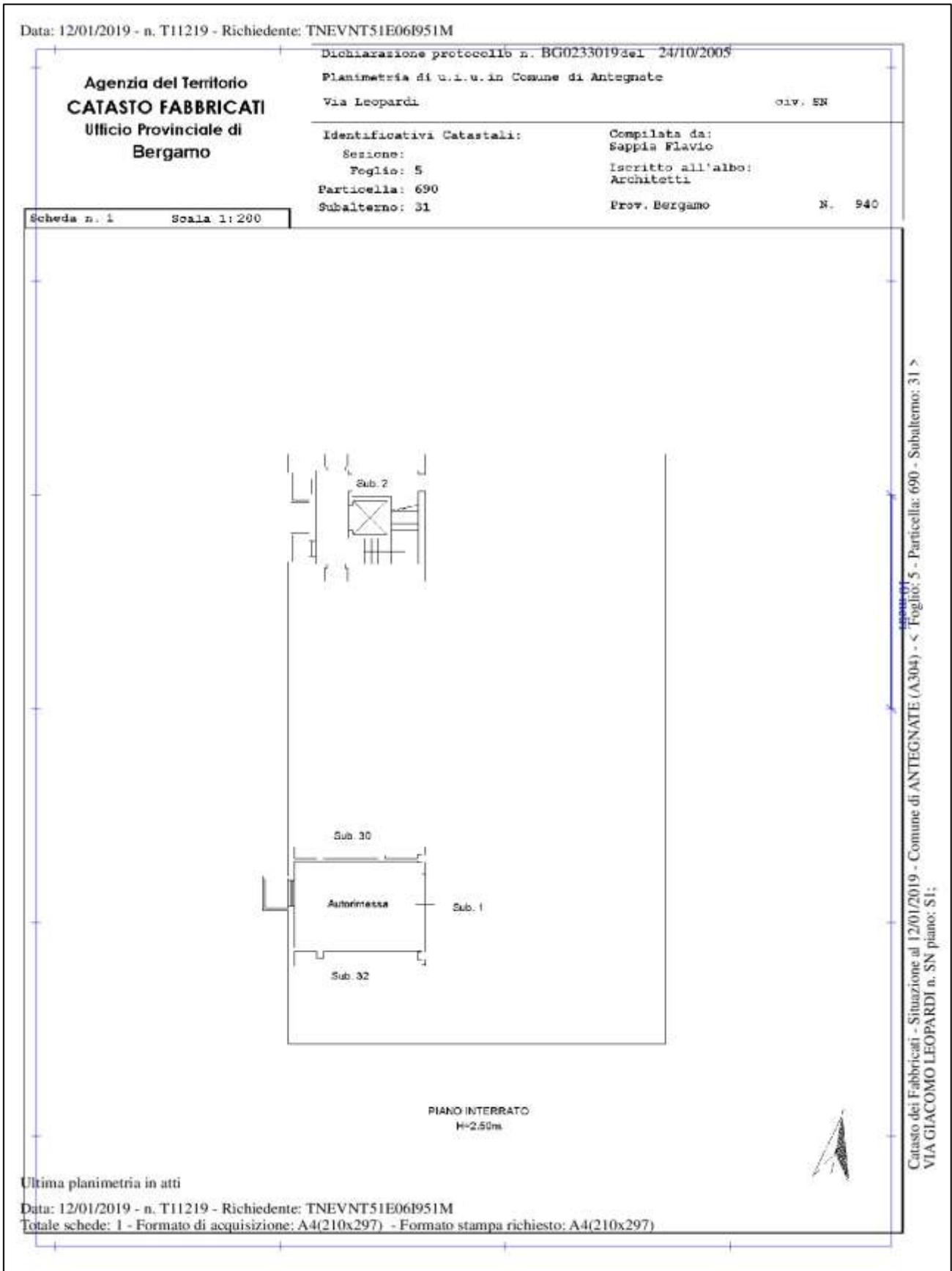
INDIVIDUAZIONE LOTTO NELLE VIE LIMITROFE



INDIVIDUAZIONE LOTTO VIA LEOPARDI N.43

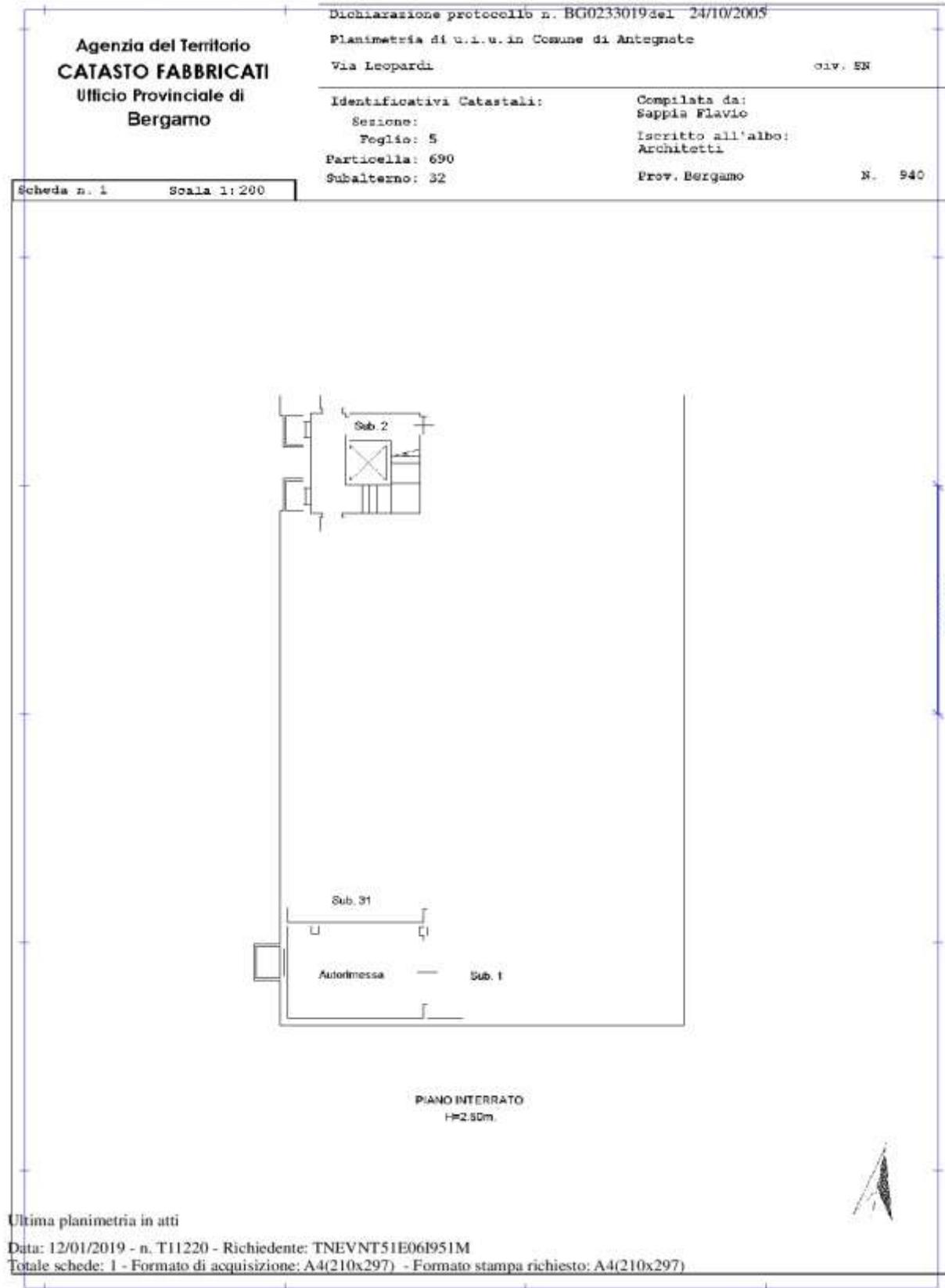


PLANIMETRIA AUTORIMESSA SUB.31



PLANIMETRIA AUTORIMESSA SUB.32

Data: 12/01/2019 - n. T11220 - Richiedente: TNEVNT51E06I951M



Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2019 - n. T11220 - Richiedente: TNEVNT51E06I951M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)