

Tribunale di BERGAMO
PROCEDURA FALLIMENTARE

COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.

P.zza Vecchia Filanda n. 6 – Predore (BG)
n. 184/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Gelato
Curatore fallimentare: Dott. Tiziano Mazzucotelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI e MOBILI

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**
Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V
Partita IVA: 03156370169
Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)
Telefono: 035-636217 – 3472447206
Email: micheli_roberta@alice.it
Pec: roberta.micheli@geopec.it

Indice

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | GENERALITA' E PREMESSE..... | 4 |
| 1.1 | La natura e i limiti dell'incarico..... | 4 |
| 1.2 | I documenti, i dati e le fonti utilizzate..... | 4 |
| 1.3 | L'individuazione dei beni oggetto di valutazione..... | 4 |
| 1.4 | I criteri e la metodologia di valutazione applicata..... | 5 |
| 2 | COMUNE DI SOLTO COLLINA (BG) – COMPLESSO RESIDENZIALE IN COSO DI RISTRUTTURAZIONE..... | 7 |
| 2.1 | Confini..... | 10 |
| 2.2 | Stato di possesso..... | 10 |
| 2.3 | Le pratiche edilizie e la conformità..... | 11 |
| 2.4 | La descrizione e la consistenza..... | 12 |
| 2.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato..... | 14 |
| 3 | COMUNE DI SERIATE (BG) – CANTINE SITE IN VIA PIZZO FORMICO..... | 15 |
| 3.1 | Confini..... | 16 |
| 3.2 | Stato di possesso..... | 16 |
| 3.3 | Le pratiche edilizie e la conformità..... | 16 |
| 3.4 | La descrizione e la consistenza..... | 16 |
| 3.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato..... | 25 |
| 4 | COMUNE DI SERIATE (BG) – DEPOSITO AGRICOLO IN VIA PADERNO..... | 25 |
| 4.1 | Confini..... | 27 |
| 4.2 | Stato di possesso..... | 27 |
| 4.3 | Le pratiche edilizie e la conformità..... | 27 |
| 4.4 | La descrizione e la consistenza..... | 28 |
| 4.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato..... | 33 |
| 5 | COMUNE DI PREDORE (BG) – AREA CON TETTOIA IN VIA PRADELLO N. 3..... | 33 |
| 5.1 | Confini..... | 34 |
| 5.2 | Stato di possesso..... | 34 |
| 5.3 | Le pratiche edilizie e la conformità..... | 34 |
| 5.4 | La descrizione e la consistenza..... | 36 |
| 5.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato..... | 38 |
| 6 | COMUNE DI PREDORE (BG) – NEGOZIO E DEPOSITO IN PIAZZA A. E C. BORTOLOTTI N. 11..... | 38 |
| 6.1 | Confini..... | 40 |
| 6.2 | Stato di possesso..... | 40 |
| 6.3 | Le pratiche edilizie e la conformità..... | 40 |
| 6.4 | La descrizione e la consistenza..... | 40 |
| 6.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato..... | 51 |

| | | |
|------|---|-----|
| 7 | COMUNE DI PREDORE (BG) – UFFICIO IN VIA SARNICO (ORA PIAZZA VECCHIA FILANDA N. 6) 52 | |
| 7.1 | Confini | 53 |
| 7.2 | Stato di possesso | 53 |
| 7.3 | Le pratiche edilizie e la conformità | 53 |
| 7.4 | La descrizione e la consistenza | 53 |
| 7.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato | 56 |
| 8 | COMUNE DI PARATICO (BS) – NEGOZI, DEPOSITO, AUTORIMESSE E CANTINE | 56 |
| 8.1 | Confini | 59 |
| 8.2 | Stato di possesso | 59 |
| 8.3 | Le pratiche edilizie e la conformità | 59 |
| 8.4 | La descrizione e la consistenza | 60 |
| 8.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato | 85 |
| 9 | COMUNE DI PREDORE (BG) – AUTORIMESSA CON TERRENO E LASTRICO SOLARE IN VIA CANTIERE – BENE DEL | 86 |
| 9.1 | Confini | 87 |
| 9.2 | Stato di possesso | 87 |
| 9.3 | Le pratiche edilizie e la conformità | 87 |
| 9.4 | La situazione urbanistica | 87 |
| 9.5 | La descrizione e la consistenza | 88 |
| 9.6 | La ricerca del più probabile valore di mercato | 91 |
| 10 | COMUNE DI PREDORE (BG) – AUTORIMESSA E AREA URBANA IN VIA CANTIERE N. 12 – BENE DEL | 91 |
| 10.1 | Confini | 92 |
| 10.2 | Stato di possesso | 92 |
| 10.3 | Le pratiche edilizie e la conformità | 92 |
| 10.4 | La descrizione e la consistenza | 93 |
| 10.5 | La ricerca del più probabile valore di mercato | 97 |
| 11 | I BENI IMMOBILI NON VALORIZZATI | 97 |
| 12 | I BENI MOBILI DELLA SOCIETA' | 98 |
| 13 | LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE | 101 |

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, è stato affidato alla sottoscritta, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla Società **COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.**

, con sede in Predore (BG), Piazza Vecchia
Filanda n. 6.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti;
- Le scritture private.

Le informazioni relative agli immobili ed ai beni mobili oggetto di stima sono state fornite dal
COSTRUZIONI EDILI

GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C., che mi hanno accompagnato durante i sopralluoghi.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo per le quote di proprietà alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. E' stata verificata la rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio della Provincia di Bergamo, a confronto con gli elaborati progettuali dei provvedimenti autorizzativi Comunali

(di cui si è presa personalmente visione) e, dove riscontrate, sono state indicate le difformità e le possibili regolarizzazioni.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Le valutazioni che vengono espresse con la presente perizia, rappresentano la reale aspettativa di ricavo nell'ambito di una cessione liquidatoria.

Per i terreni oggetto di valutazione è stata considerata la capacità edificatoria degli stessi, calcolata utilizzando i parametri urbanistici indicati nei vigenti strumenti urbanistici comunali.

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da Tecnoborsa, quinta edizione 2018 e alle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione di opportuni procedimenti di stima, quali:

- **“comparativo diretto”**, o meglio conosciuto come **“Market Comparison Approach”** (MCA o SCA), basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Tale procedimento, infatti, stabilisce che il valore di un bene immobile deve essere determinato dopo un'attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili detti comparabili. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del soggetto e dei comparabili porta in primo luogo alla applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). La superficie utile ragguagliata è stata rilevata utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale e in conformità alle linee guida per la misurazione contenute sia nel Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione al cap. 19, paragrafo 4.10 Sistema Italiano di Misurazione, sia nelle Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Nota 5.2.

- **"di trasformazione"**, per gli immobili suscettibili di una trasformazione, calcolato attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Nei capitoli relativi agli immobili, per evitare appesantimenti, verrà indicato il metodo di stima utilizzato e verrà calcolato il valore di mercato indicando, in modo sintetico, il valore unitario scelto tra i comparabili rilevati dalle indagini svolte.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuali e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti nelle dodici schede allegate. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuta, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

2 COMUNE DI SOLTO COLLINA (BG) – COMPLESSO RESIDENZIALE IN COSO DI RISTRUTTURAZIONE

A. Comune di SOLTO COLLINA - Censuario di Solto

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari censite al NCEU, Sezione Urbana SO, foglio 12, Via Campaer n. SNC:

- **mappale 3655**, piano T-1, categoria F/2 - unità collabente;
- **scheda prot. n. 7 del 4.01.1973**, consistenza: al piano T due vani, cucina, cantina e stalla, al piano primo sei vani, latrina, fienile e anticamera, al piano secondo due soffitte;

Quota 1/1 di proprietà dell'area distinta al NCEU, Sezione Urbana SO, foglio 12, Via Campaer n. SNC:

- **mappale 3662**, piano T, categoria F/1 - consistenza area urbana di mq. 247.

Provenienza: Atto di compravendita del 17.09.1989 n. 129208 Rep. Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 4.10.1989 ai nn. 27251/20408 .

Detti beni risultano gravati da:

- **Convenzione edilizia** nn. 23481/13325 del 28.04.2009 (atto dell'1.04.2009 n. 98784 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico);

a favore: _____ ;

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

grava limitatamente in capo al mappale 3662.

- **Ipoteca volontaria** nr. 81597/15736 del 31.12.2008 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6989 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza

viene prorogata al 1.02.2031;

grava con esclusione del mappale 3662;

- **Ipoteca volontaria in rettifica** nr. 17158/3184 del 1.04.2010 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza: anni

grava anche su beni venduti;

in rettifica della precedente ipoteca nr. 81597 del 31.12.2008, per errata indicazione degli importi della somma iscritta e della somma capitale, invariato tutto il resto;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6990 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.02.2031;

- **Ipoteca volontaria** nr. 18976/2994 del 3.05.2012 (atto del 23.04.2012 n. 102216 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

grava limitatamente in capo al mappale 3655.

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 22131 del 8.06.2015, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.06.2015.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

;

grava con esclusione del Prot. n. 7 del 4.01.1973;

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

B. Comune di SOLTO COLLINA - Censuario di Solto

Quota 1/1 diritto di superficie del sottosuolo distinto catastalmente a CT, foglio 9:

- **mappale 3654**, SEMINATIVO, classe 1, di are 0.03, RD € 0,01, RA € 0,01;
- **mappale 3658**, SEMINATIVO, classe 1, di are 0.76, RD € 0,29, RA € 0,37;
- **mappale 3661**, PRATO ARBOR, classe 1, di are 0.30, RD € 0,11, RA € 0,12.

Provenienza: Atto di cessione aree in diritto di superficie del sottosuolo dell'1.04.2009 n. 98784 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 28.04.2009 ai nn. 23479/13323.

Detti beni risultano gravati da:

- **Convenzione edilizia** nn. 23481/13325 del 28.04.2009 (atto dell'1.04.2009 n. 98784 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico);

a favore: _____ ;

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

C. Comune di SOLTO COLLINA - Censuario di Solto

Quota 1/1 di piena proprietà dell'unità distinta a CT, foglio 9:

- **mappale 3771**, PRATO ARBOR, classe 1, are 2.20, RD € 0,80, RA € 0,85.

Provenienza: Atto di cessione del 20.10.2010 n. 100589 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 5.11.2010 ai nn. 57980/32517.

Detto bene risulta gravato da:

- **Convenzione edilizia** nn. 57981/32518 del 5.11.2010 (atto del 20.10.2010 n. 100589 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico);

a favore: _____ ;

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

ad integrazione precedente Nota Tr. n. 23481 del 28.04.2009, convenzione per opere di urbanizzazione;

- **Ipoteca volontaria** nr. 18976/2994 del 3.05.2012 (atto del 23.04.2012 n. 102216 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta: |

somma capitale

scadenza: :

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 22131 del 8.06.2015, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.06.2015.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

2.1 Confini

Si descrivono i confini dei beni, da nord in senso orario:

- MAPP. 3771: mapp. 3770, mapp. 3661, mapp. 3655, mapp. 3294, mapp. 3770.

- MAPP. 3661: mapp. 3770, mapp. 3654, mapp. 3658, mapp. 3662, mapp. 3655, mapp. 3771, mapp. 3770.

- MAPP. 3654: mapp. 3653, mapp. 3659, mapp. 3658, mapp. 3661, mapp. 3770.

- MAPP. 3658: mapp. 3657, mapp. 3662, mapp. 3661, mapp. 3654, mapp. 3659.

- MAPP. 3662: mapp. 1816, mapp. Strada, mapp. 660, mapp. 3655, mapp. 3661, mapp. 3658, mapp. 667.

- MAPP. 3655: mapp. 3662, mapp. 660, mapp. 659, mapp. 3294, mapp. 3771, mapp. 3661.

2.2 Stato di possesso

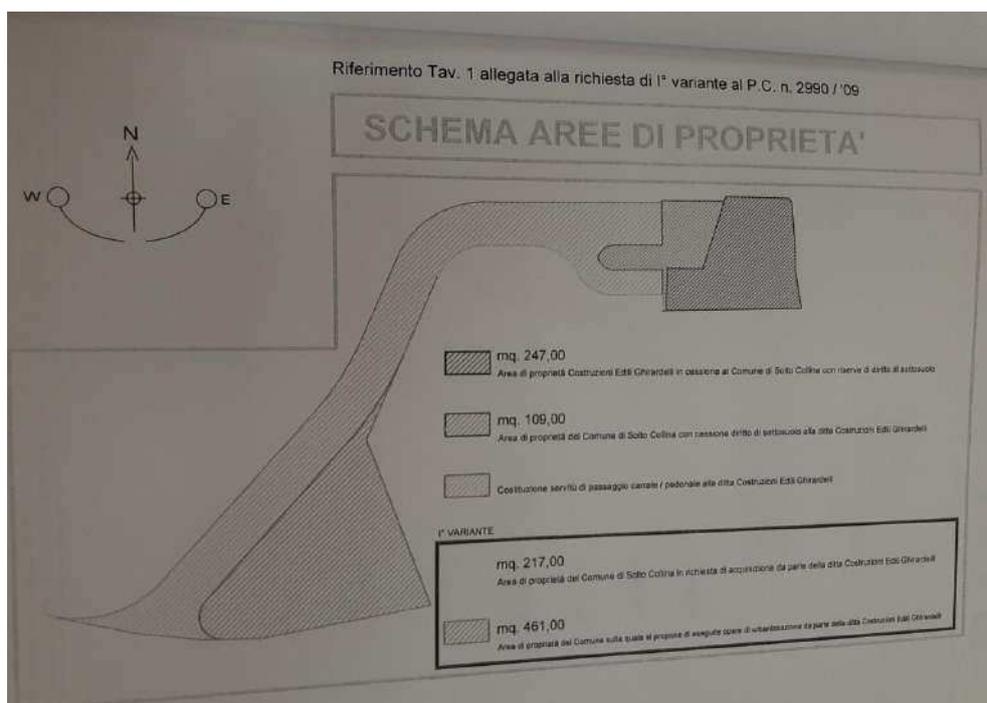
Le unità immobiliari risultano libere. Considerato lo stato dei luoghi si consiglia di assicurare l'immobile per la responsabilità civile per i danni involontariamente provocati a terzi.

2.3 Le pratiche edilizie e la conformità

La ristrutturazione del fabbricato di antica formazione è stata concessa con i seguenti permessi edilizi:

- Permesso di Costruire prot. gen. 786, P.E. 2990, rilasciato in data 25/07/2009, per lavori di Restauro-Ristrutturazione edificio storico in Via Campaer;
- Inizio lavori in data 01/09/2009 protocollato al Comune in data 27/08/2009;
- Permesso di Costruire prot. gen. 747, P.E. 3048, rilasciato in data 29/10/2010, per Variante al Permesso di Costruire n. 2990 del 25/07/2009;
- Proroga fine lavori concessa con comunicazione del 14/01/2015 prot. 0000216 del 15/01/2015: nuova data fine lavori 31/12/2017.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 28.09.2010 è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione di area in proprietà alla Società “Costruzioni Edili Ghirardelli Giovanni & C. S.n.c.” a seguito della realizzazione di posti auto all’interno dell’intervento di restauro-ristrutturazione immobile di Via Campaer. La Convenzione, mai sottoscritta dalle parti, prevedeva la cessione da parte del Comune di Solto Collina del diritto di proprietà di area, indicata in planimetria allegata allo schema di convenzione, avente una superficie di mq 217,00 (da individuarsi meglio dopo avvenuto frazionamento). La Costruzioni Edili Ghirardelli si impegnava a realizzare spazi a parcheggio sull’area di proprietà del Comune, individuata nell’allegato in colore viola e nella Tav. 1 allegata alla 1^a variante al Permesso di Costruire n. 2990/2009.



2.4 La descrizione e la consistenza

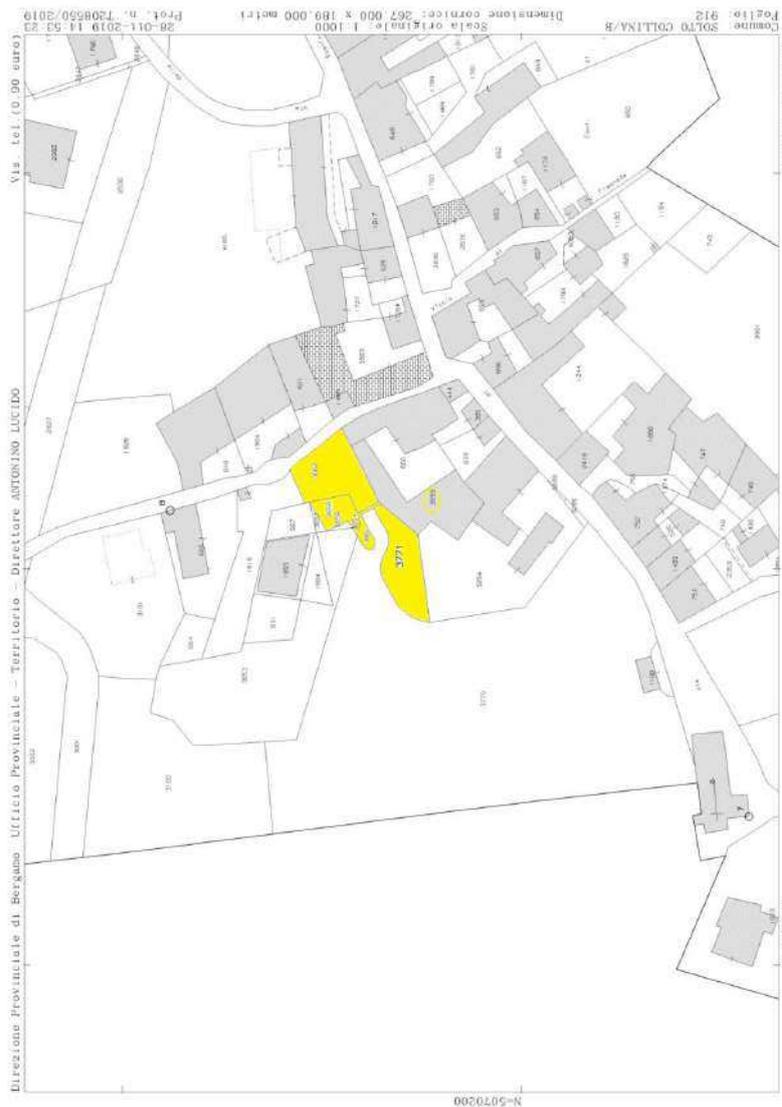
Trattasi di complesso residenziale storico in corso di ristrutturazione situato in Via Campaer.

Gli interventi di ristrutturazione previsti dai Permessi di costruire sono iniziati nel 2009: i lavori eseguiti sino ad oggi riguardano la formazione delle autorimesse, lasciate al rustico, prive di basculanti e impianti, le sottomurazioni dei fabbricati residenziali, le opere di consolidamento strutturali, le solette previste in c.a.. I lavori sono stati interrotti e di fatto ci si trova di fronte ad un'opera in corso di ristrutturazione. Il progetto prevedeva la realizzazione di n. 10 appartamenti di metrature diverse oltre a n. 8 autorimesse.

L'attuale situazione catastale non rappresenta lo stato dei luoghi.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



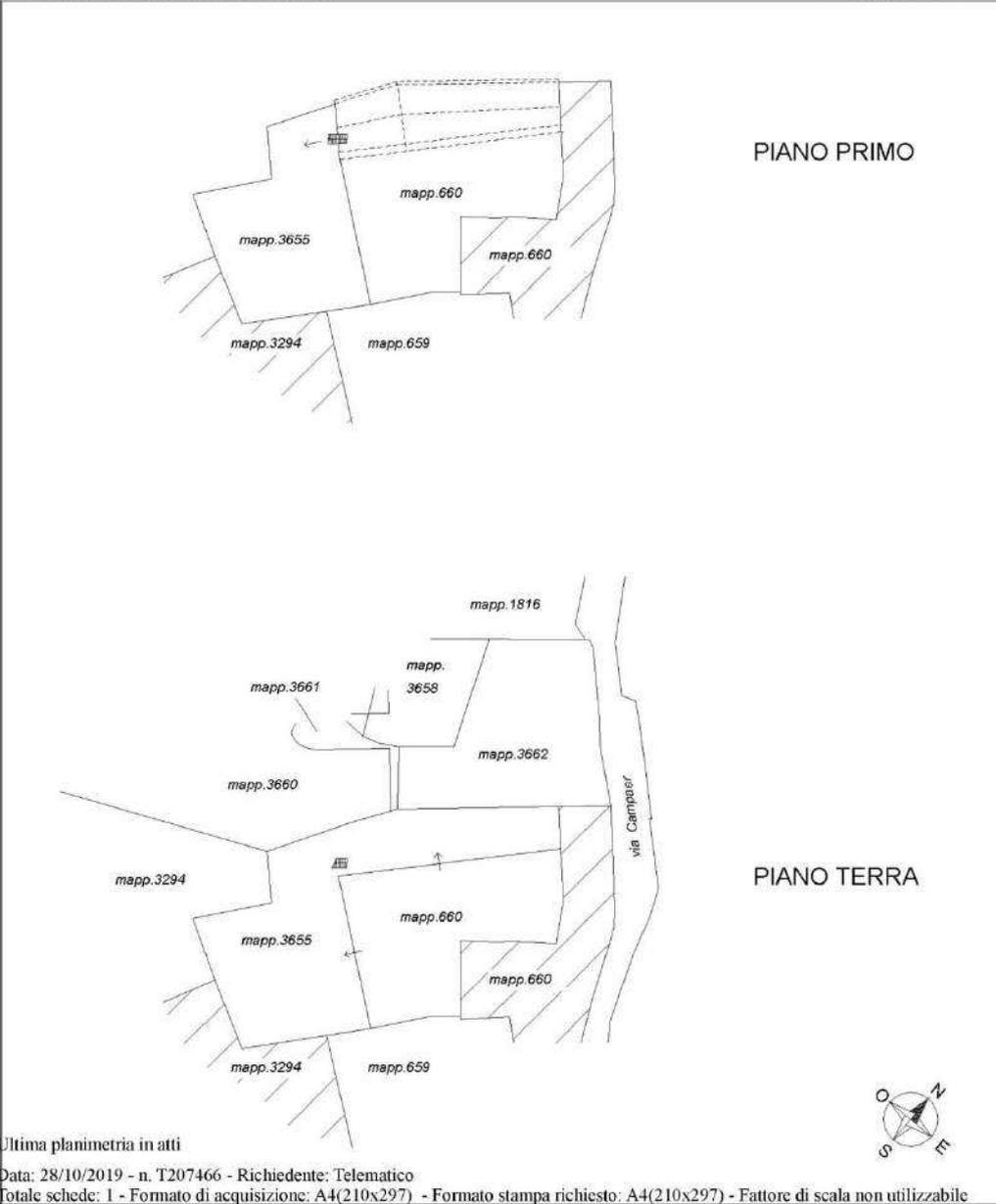
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 28/10/2019 - n. T207466 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|----|
| Compilato da: | |
| Iscritto all'albo: | |
| Prov. Bergamo | N. |

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

| | |
|---|--|
| Comune di Solto Collina | Protocollo n. BG0038420 del 05/02/2009 |
| Sezione: SO Foglio: 12 Particella: 3655 | Tipo Mappale n. 33080 del 02/02/2009 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |



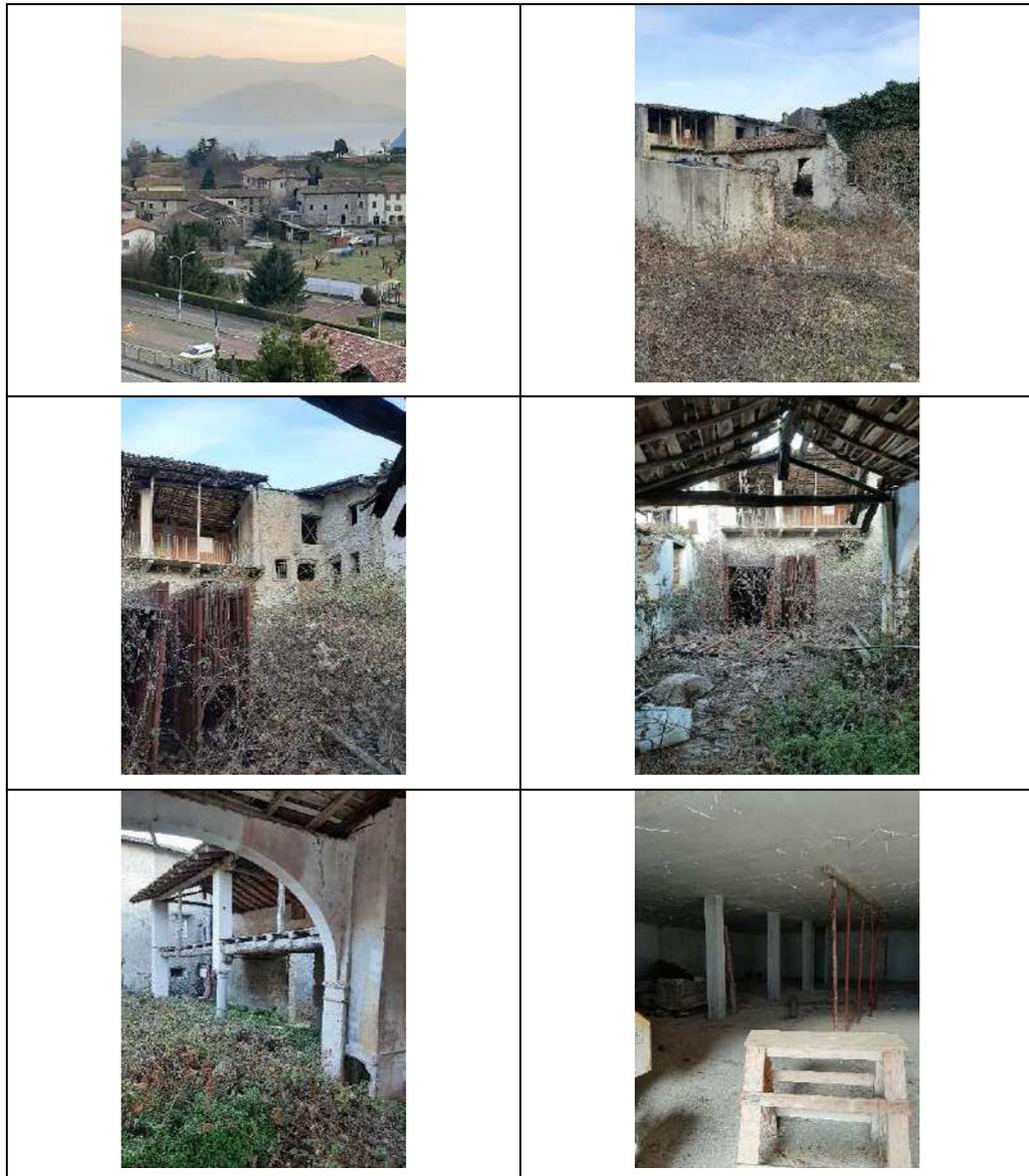
Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T207466 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di SOLTO COLLINA (812) - < - Sez. Urb. - SO - Foglio: 12 - Particella: 3655 - Elaborato planimetrico

Documentazione fotografica



2.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **TRASFORMAZIONE**

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie mq</i> | <i>Valore unitario €</i> | <i>Valore totale €</i> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Residenziale da progetto | 1.264,00 | 1.700,00 | 2.148.800,00 |
| Autorimesse da progetto | 352,00 | 525,00 | 184.800,00 |
| <i>Sommano €</i> | | | <i>2.333.600,00</i> |
| VM | VALORE DI MERCATO | | 2.333.600,00 |
| CALCOLO COSTI RISTRUTTURAZIONE | | | |

| Descrizione | | €/mq - % | Costi € |
|---|---|-----------------|-------------------|
| Costi di costruzione per ultimare la parte residenziale | | 1.200,00 | 1.516.800,00 |
| Costi per ultimare le autorimesse | | a corpo | 20.000,00 |
| Opere urbanizzazione parcheggio pubblico e opere di completamento | | a corpo | 50.000,00 |
| Spese tecniche | | 8% | 126.944,00 |
| Utile promotore e spese di commercializzazione | | 15% | 350.040,00 |
| | | | |
| VT | VALORE DI TRASFORMAZIONE = (VM-CT)/qⁿ | | 290.082,54 |
| dove n=2 anni | | | |
| saggio di sconto 5,00% | | | |
| q ⁿ 1,1025 | | | |

3 COMUNE DI SERIATE (BG) – CANTINE SITE IN VIA PIZZO FORMICO

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di SERIATE (BG) distinte al NCEU, **foglio 1**, Via Pizzo Formico n. SN:

- **mappale 5899/88**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 7, RC Euro 15,18;
- **mappale 5899/90**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 8, RC Euro 17,35;
- **mappale 5899/92**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 7, RC Euro 15,18;
- **mappale 5899/94**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, RC Euro 10,85.

Provenienza:

* Assegnazione per scrittura privata autenticata del 23.03.1999 n. 123514 Rep. Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, trascritta, a Bergamo, in data 9.04.1999 ai nn. 13433/10067;

*Atto di cessione in proprietà di area già concessa in diritto di superficie del 5.10.2011 n. 101680 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 21.10.2011 ai nn. 52807/31241.

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

- **Convenzione edilizia** nn. 18159/12806 del 29.05.1992 (atto dell'8.05.1992 n. 80049 Repertorio Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo);

a favore: ;

contro:

convenzione per opere di urbanizzazione;

successivamente rettificata con Nota Tr. n. 35879/27833 del 5.11.1997.

Detti beni risultano essere inoltre gravati da:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

3.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, da nord in senso orario:

- mapp. 5899/88: sub. 1, sub. 1, sub. 89, sub. 1, sub. 2;
- mapp. 5899/90: sub. 89, terrapieno, sub. 91, sub. 1;
- mapp. 5899/92: sub. 93, sub. 1, sub. 1, sub. 87;
- mapp. 5899/94: sub. 2, sub. 1, sub. 93, sub. 86, sub. 85.

3.2 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

3.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 4 anno 1991, rilasciata in data 04/12/1991 per nuova costruzione composta da 32 alloggi, 6 negozi e relativi servizi, convenzionata agevolata su area in diritto di superficie;
- Variante n. 1 a concessione edilizia n. 4/91 del 04/12/1991 rilasciata in data 28/01/1993;
- Variante n. 2 a concessione edilizia n. 4/91 del 04/12/1991 rilasciata in data 24/01/1994;
- Variante n. 3 a concessione edilizia n. 4/91 del 04/12/1991 rilasciata in data 01/06/1994.
- Autorizzazione di agibilità totale rilasciata in data 08/05/1995.

Non si segnalano difformità edilizie e catastali.

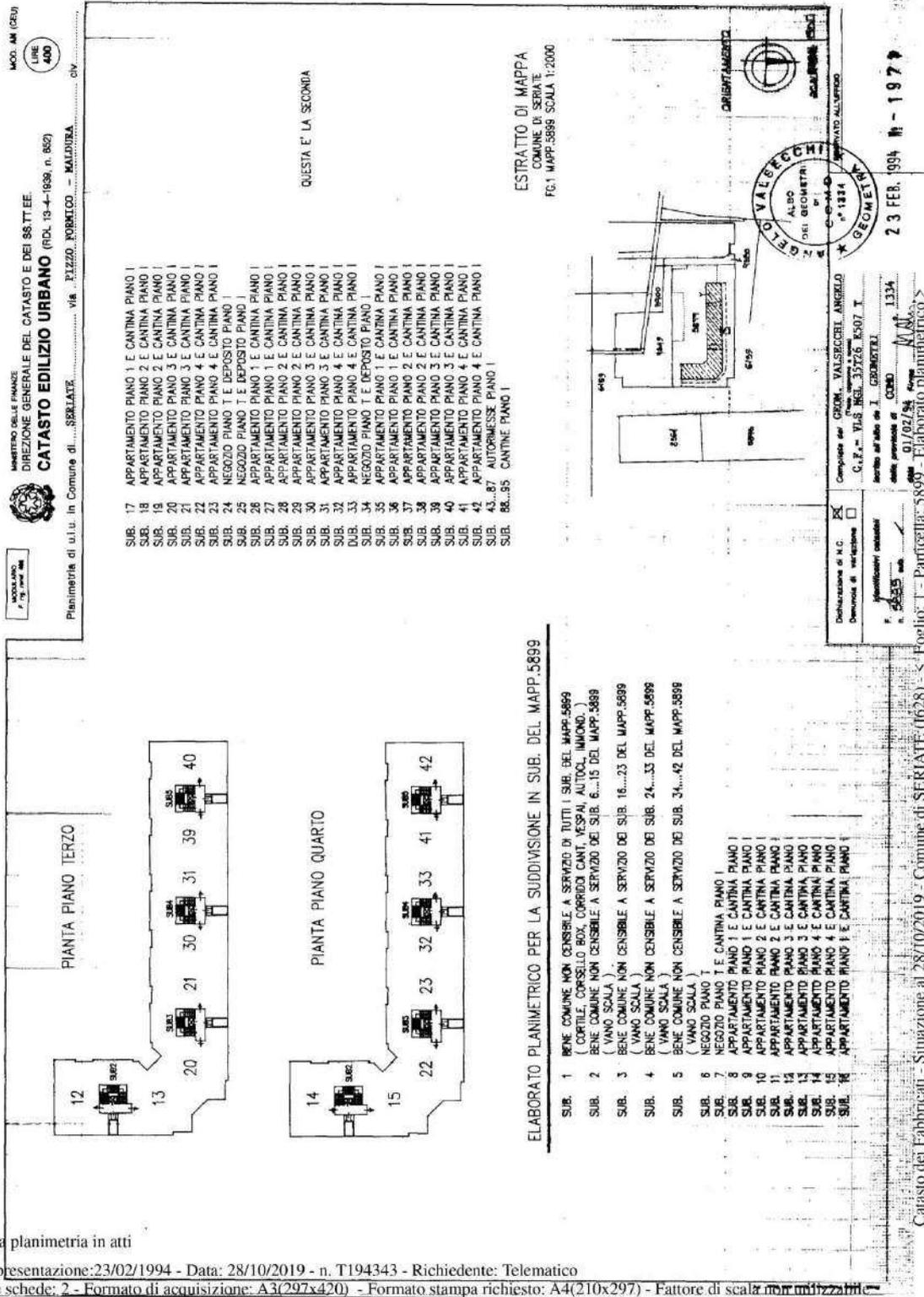
3.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di quattro cantine poste al piano interrato di edificio residenziale-commerciale sito in Via Pizzo Formico, zona semicentrale del Comune di Seriate.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore; le cantine hanno pavimento in battuta di cemento e sono dotate di impianto elettrico.

Superfici commerciali: Cantina sub. 88= mq 7,50 - Cantina sub. 90= mq 7,25 - Cantina sub. 92= mq 6,60 - Cantina sub. 94= mq 4,60.

Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194343 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194343 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala normalizzata:

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SERIATE
Elenco Subalterni

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.15.46 - Pag: 1
Visura n. : T194345

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio I | Particella 5899 | del: | Tipo mappale | DESCRIZIONE |
|--------|-------------------|----------|-----------------|------|--------------|---|
| Sub | SERIA TE | n° civ | Scala | Int. | | |
| 1 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | Partita speciale A |
| 2 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | Partita speciale A |
| 3 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | Partita speciale A |
| 4 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | Partita speciale A |
| 5 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | Partita speciale A |
| 6 | VIA PIZZO FORMICO | SN | | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 7 | | | 00 | 000 | | Immobile soppresso |
| 8 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 9 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 10 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 11 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 12 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 13 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 14 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 15 | VIA PIZZO FORMICO | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 16 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 17 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 18 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 19 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 20 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 21 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 22 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 23 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 24 | VIA MALDURA | SN | T-S1 | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 25 | VIA MALDURA | SN | T-S1 | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 26 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 27 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 28 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 29 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 30 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 31 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 32 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 33 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 34 | VIA MALDURA | SN | T-S1 | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 35 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 36 | VIA MALDURA | SN | 1-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 37 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 38 | VIA MALDURA | SN | 2-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 39 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 40 | VIA MALDURA | SN | 3-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 41 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 42 | VIA MALDURA | SN | 4-S1 | | | A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO |
| 43 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 44 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 45 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 46 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 47 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 48 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 49 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 50 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 51 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 52 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 53 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 54 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 55 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 56 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 57 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 58 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 59 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 60 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 61 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |

Segue:



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: SERIATE
 Elenco Subalterni

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.15.47 - Pag: 2
 Visura n. : T194345 Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|---------|-----------------------|--------|------------|-------|--------------|---|
| SERIATE | | 1 | 5899 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 62 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 63 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 64 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 65 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 66 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 67 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 68 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 69 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 70 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 71 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 72 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 73 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 74 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 75 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 76 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 77 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 78 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 79 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 80 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 81 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 82 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 83 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 84 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 85 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 86 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 87 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 88 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 89 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 90 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 91 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 92 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 93 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 94 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 95 | VIA PIZZO FORMICO | SN | S1 | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 96 | VIA PIZZO FORMICO | SN | T | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 97 | VIA PIZZO FORMICO | SN | T | | | C01 NEGOZI E BOTTEGHE |
| 98 | VIA PIZZO FORMICO | SN | T | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |

Unità immobiliari n. 98

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 5899/88

Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194078 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

MODULARIO
F. reg. rend. 487

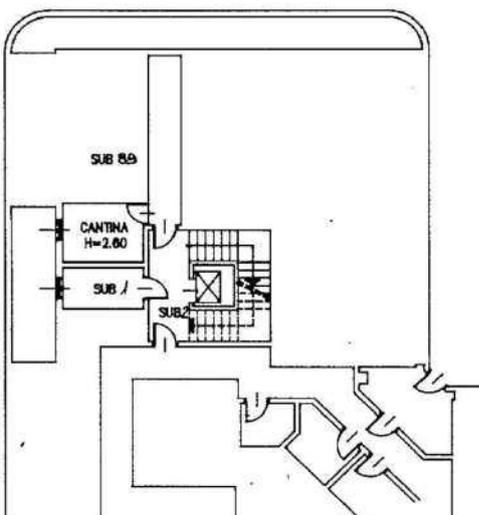


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 500 (CEU)
LIRE
500

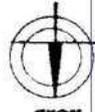
Planimetria di u.i.u. in Comune di SERIATE via PIZZO FORMICO civ.

PIANTA PIANO INTERRATO





ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

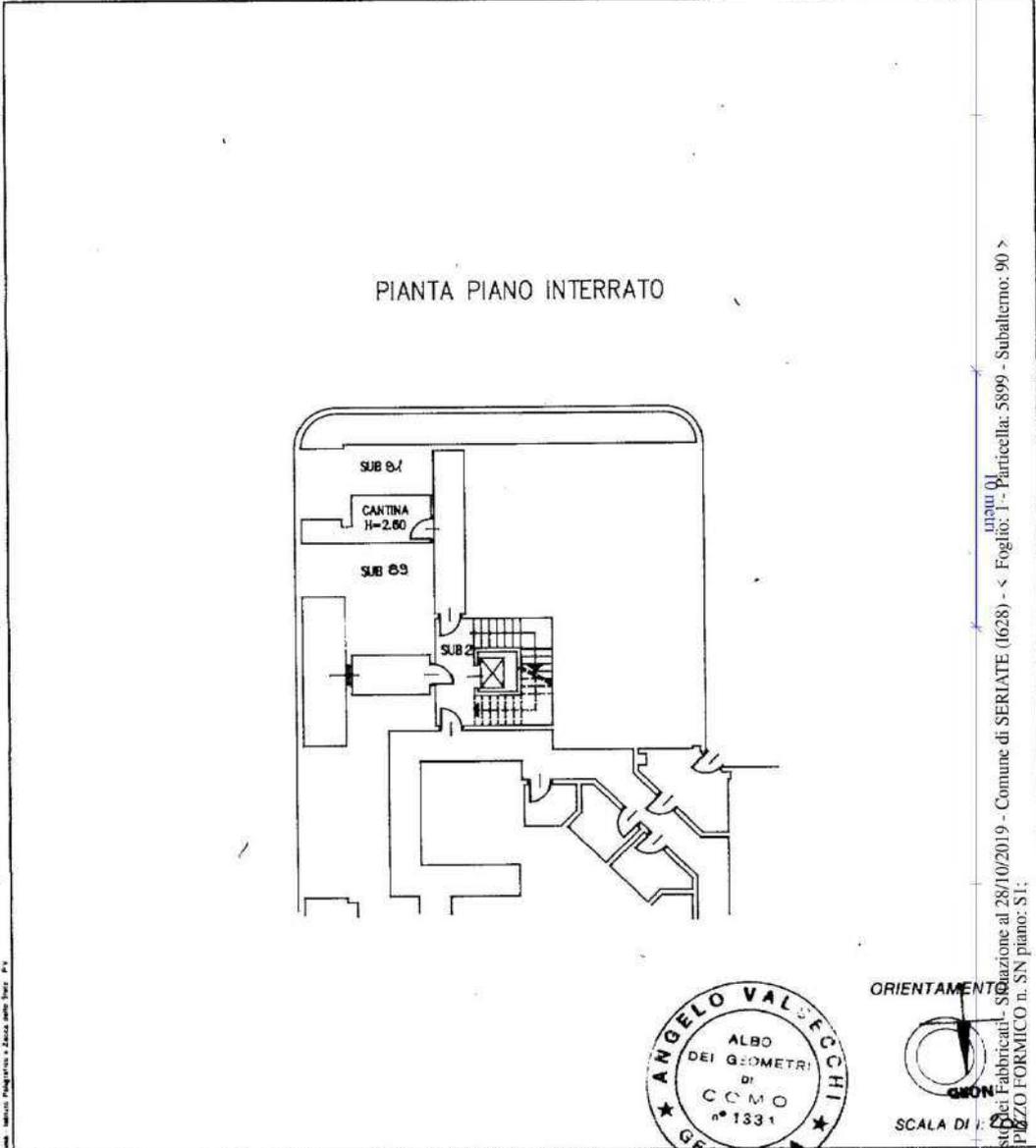
Libro Q1
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di SERIATE (1628) - s. Foglio: 1 - Particella: 5899 - Subalterno: 88 >
VIA PIZZO FORMICO n. SN piano: S1;

| | | |
|---|---|---------------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di inaccensione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti | Compilata dal GEOM. VALSECCHI ANGELO C.F. = VLS NGL 35126 E507 T I. GEOMETRI COMO n° 1334 | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194078 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) | data 01/02/94 Firma <i>Angelo Valsecchi</i> | 23 FEB. 1994 N° - 1971/83 |

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 5899/90

Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194080 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

| | | | |
|---|---|--------------------------|-------------|
| MODULARIO F. fig. rend. 487 | MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) | CAI. 35 MOD. BN (CEU) | LIRE 500 |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di SERIATE via PIZZO FORMICO civ. | | | |

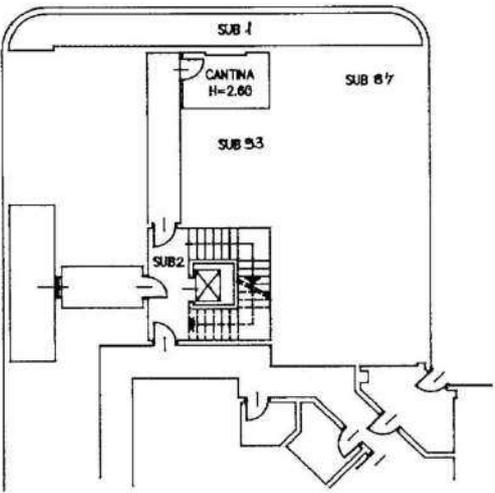
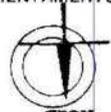


| | |
|--|---|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal GEOM. VALSECCHI ANGELO C.F. = VLS RGL 35126 E507 T |
| Ultimo proprietario Variazione | Conservato all'ufficio |
| Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194080 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V | n. 5899 sub 90 data 01/02/94 Firma <i>[Signature]</i> |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di SERIATE (1628) - < Foglio: 1 - Particella: 5899 - Subalterno: 90 >
 VIA PIZZO FORMICO n. SN piano: S1

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 5899/92

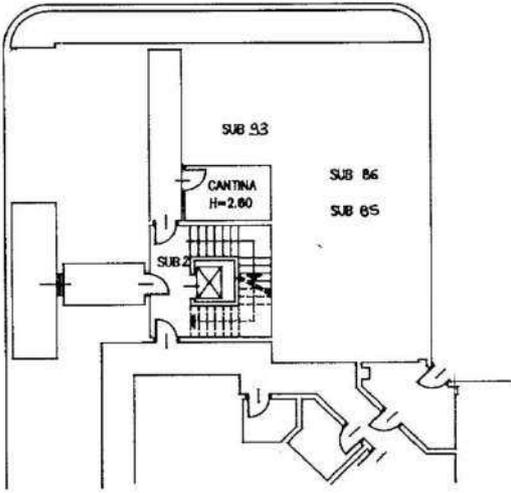
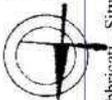
Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194082 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

| | | |
|---|---|---|
| <p>MODULARIO F. rig. rend. 487</p> |  <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p> | <p>MOD. BN (CEU) LIRE 500</p> |
| <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di SERIATE via PIZZO FORMICO civ.</p> | | |
| <p>PIANTA PIANO INTERRATO</p>  | | |
| | | <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> |
| <p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Riproduzione <input type="checkbox"/></p> | | <p>GEOM. VALSECCHI ANGELO ALBO DEI GEOMETRI DI COMO n° 1334</p> |
| <p>Compiuta dal GEOM. VALSECCHI ANGELO C.F. = VLS RGL 33126 E507 T</p> | | <p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> |
| <p>Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194082 - Richiedente: MCHRR75P64H910V Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. 5899 sub. 92 della provincia di COMO n. 1834 del 21 FEB. 1994 n. 1971</p> | | |
| <p>data 01/02/94 Firma <i>[Signature]</i></p> | | <p><i>[Handwritten mark]</i></p> |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di SERIATE (1628) - < Foglio: 1 - Particella: 5899 - Subalterno: 92 >
 VIA PIZZO FORMICO n. SN piano: S1;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 5899/94

Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194083 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>MODULARIO F. rig. n. 487</p> |  <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p> | <p>MOD. BN (CEU) LIRE 500</p> | |
| <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di SERIATE via PIZZO FORMICO CIV.</p> | | | |
| <p>PIANTA PIANO INTERRATO</p>  | | | |
| | |  | <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA 1:100</p> |
| <p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p> | <p>Compilata dal GEOM. VALSECCHI ANGELO C.F. = VLS NCL 35126 ES07 T Iscritto all'albo de COMO 1334 I GEOMETRI</p> | | <p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;">23 FEB. 1994 1971</p> |
| <p>Ultima planimetria catastale: 01/02/94</p> <p>Data presentazione: 23/02/1994 - Data: 28/10/2019 - n. T194083 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p> | | | |

Catastro di abbricati - Stima Zone al 28/10/2019 - Comune di SERIATE (1628) - < Foglio: 1 - Particella: 5899 - Subalterno: 94 >
 VIA PIZZO FORMICO n. SN piano: S1;

Documentazione fotografica



3.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Cantina sub. 88: mq 7,50 x 0,25 x €/mq 1.100,00 = € 2.062,50

Cantina sub. 90: mq 7,25 x 0,25 x €/mq 1.100,00 = € 1.993,75

Cantina sub. 92: mq 6,60 x 0,25 x €/mq 1.100,00 = € 1.815,00

Cantina sub. 94: mq 4,60 x 0,25 x €/mq 1.100,00 = € 1.265,00

4 COMUNE DI SERIATE (BG) – DEPOSITO AGRICOLO IN VIA PADERNO

Quota 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di SERIATE (BG) distinta al NCEU, foglio 7, Via Paderno n. SN:

- mappale 13316, piano T, categoria D/7, RC Euro 9.448,00.

Provenienza:

Atto di compravendita del 18.04.2000 n. 88001 Rep. Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 4.05.2000 ai nn. 17332/12778.

Detto bene risulta gravato da:

- **Vincolo** nn. 51034/36633 del 20.11.2002 (scrittura privata autenticata del 27.06.2002 n. 189511 Repertorio Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

Vincolo di inedificabilità;

- **Ipoteca volontaria** nr. 81597/15736 del 31.12.2008 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6989 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.02.2031;

- **Ipoteca volontaria in rettifica** nr. 17158/3184 del 1.04.2010 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

grava anche su beni venduti;

in rettifica della precedente ipoteca nr. 81597 del 31.12.2008, per errata indicazione degli importi della somma iscritta e della somma capitale, invariato tutto il resto;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6990 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.02.2031;

- **Ipoteca volontaria** nr. 18976/2994 del 3.05.2012 (atto del 23.04.2012 n. 102216 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 22131 del 8.06.2015, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.06.2015.

- Sentenza dichiarativa di fallimento nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

4.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, da nord in senso orario: mapp. 3420, mapp. 13865, roggia, mapp. 454, mapp. 4013, via Paderno.

4.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta libera.

Si segnala la presenza, all'esterno del fabbricato, di rifiuti vari da smaltire.

4.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- DIA presentata in data 01/07/2002 prot.n. 17294, P.E. E/02/0194 per realizzazione nuovo capannone per deposito attrezzi agricoli e foraggio in Via Paderno;
- Richiesta di certificato di agibilità presentata in data 18 giugno 2008 al n. 14150.

Non è stato realizzato il portone di ingresso lato SUD dell'immobile previsto da progetto, pertanto si dichiara la non conformità edilizia e catastale.

Urbanisticamente il capannone e l'area esterna è inserita in Ambito agricolo – Ambiti di salvaguardia dell'infrastruttura aeroportuale (artt. 17-22 all. R.1.2), inoltre è campito come Ambito soggetto normativa specifica (artt. 5-11-13-15-21 all. R.1.2) n. 57.



Art. 5 - Ambiti soggetti a normativa specifica all'interno dei NAF

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste al precedente art.4, comma 4.9 punto 2 e art.4, comma 4.11 lett. B delle presenti norme.
2. Per alcuni comparti di seguito riportati è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme stabilite dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi, nel rispetto dell'art. 17 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.ei. e dell'art.46 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., ad esclusione del rapporto di copertura (Rc) e della capacità insediativa (S.i.p.), che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo approvato e dalla citata convenzione urbanistica.

4. Comparto n. 57 - Via Paderno

Descrizione: tale comparto interessa un ambito agricolo caratterizzato dalla presenza di un fabbricato da adibire a deposito non agricolo.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato per modifica di destinazione d'uso del fabbricato, da agricolo a produttivo.

Valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici e prescrizioni:

- Superficie territoriale (ST) indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **6.420 mq;**
- s.i.p. ammissibile: **esistente**

Norma particolare: il permesso di costruire convenzionato per la modifica della destinazione d'uso del fabbricato dovrà prevedere idonee misure di mitigazione ambientale (anche esterne all'ambito) e riqualificazione dell'area nel suo complesso, oltre ai contributi di costruzione dovuti, il reperimento degli standard urbanistici prodotti dalla s.i.p. esistente a seguito del cambio di destinazione d'uso, ovvero la monetizzazione, anche integrale degli stessi.

4.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di capannone per deposito attrezzi agricoli con annessa area esclusiva.

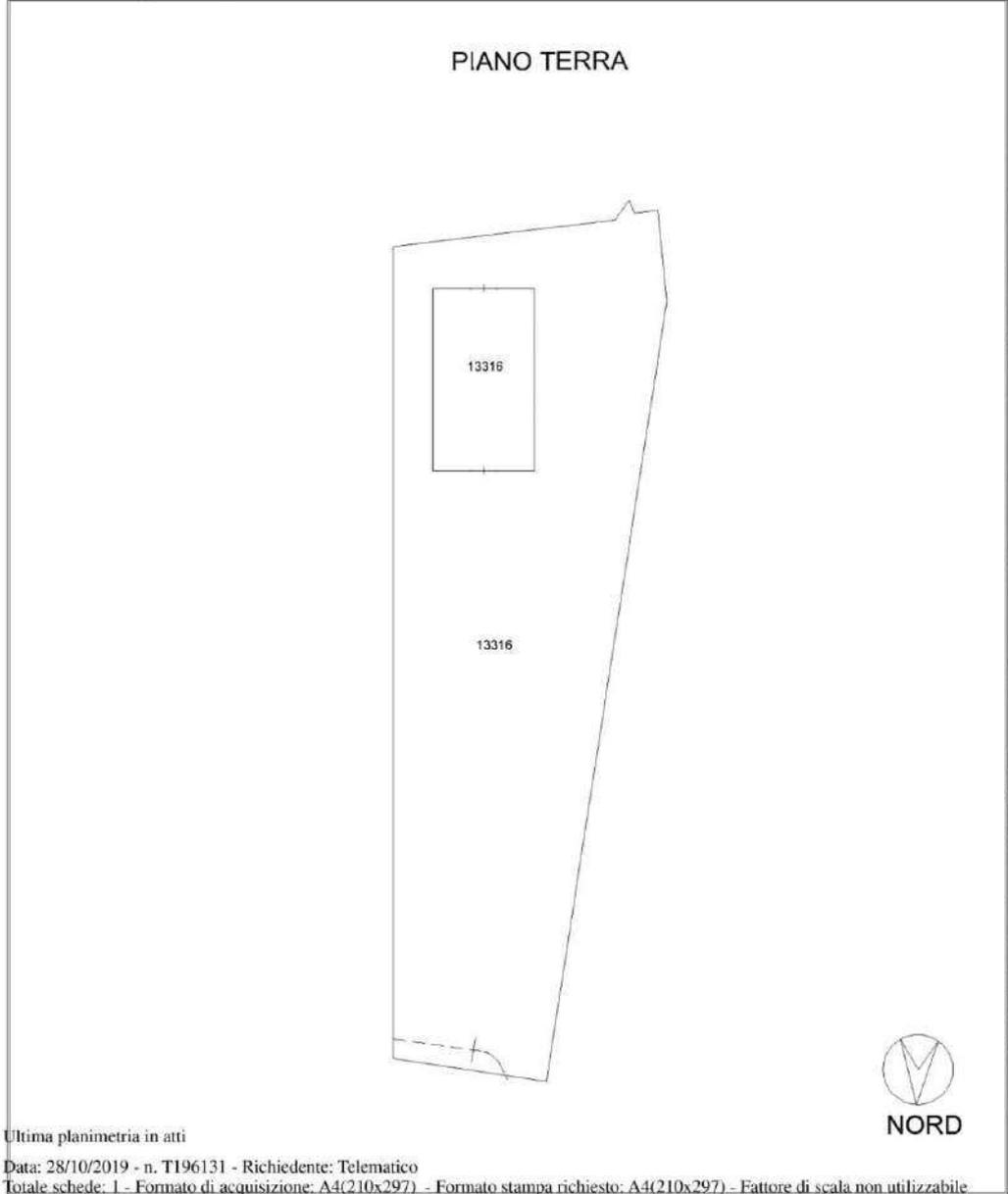
Il capannone ha una superficie di mq 696,50 e sorge su un mappale della superficie di mq 7.120,00; la pavimentazione è in battuta di cemento, struttura principale in c.a.p., tamponamenti in prisme, serramenti in vetro Uglass, privo degli impianti. L'area esterna si trova in pessimo stato di manutenzione.

A seguire la cartografia catastale.

ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 28/10/2019 - n. T196131 - Richiedente: Telematico

| | | | |
|---|--|---|--|
| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | |
| Compilato da: Ghirardelli Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2731 | | Protocollo n. BG0190794 del 03/06/2008 Tipo Mappale n. 171426 del 19/05/2008 | |
| Comune di Seriate Sezione: Foglio: 7 Particella: 13316 | | Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000 | |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di SERIATE (0628) - < Foglio: 7 - Particella: 13316 - Elaborato planimetrico >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: SERIATE
 Elenco Subalterni

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.21.29 - Pag: 1
 Visura n. : T196132 Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| | | | | | | |
|--------|--------------------------------------|--------------|-------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| Comune | SERIATE | Sezione | Foglio 7 | Particella 13316 | Tipo mappale 171426 | del: |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza via paderno | n° civ SN | Piani T | Scala | Int. | DESCRIZIONE DEPOSITO |

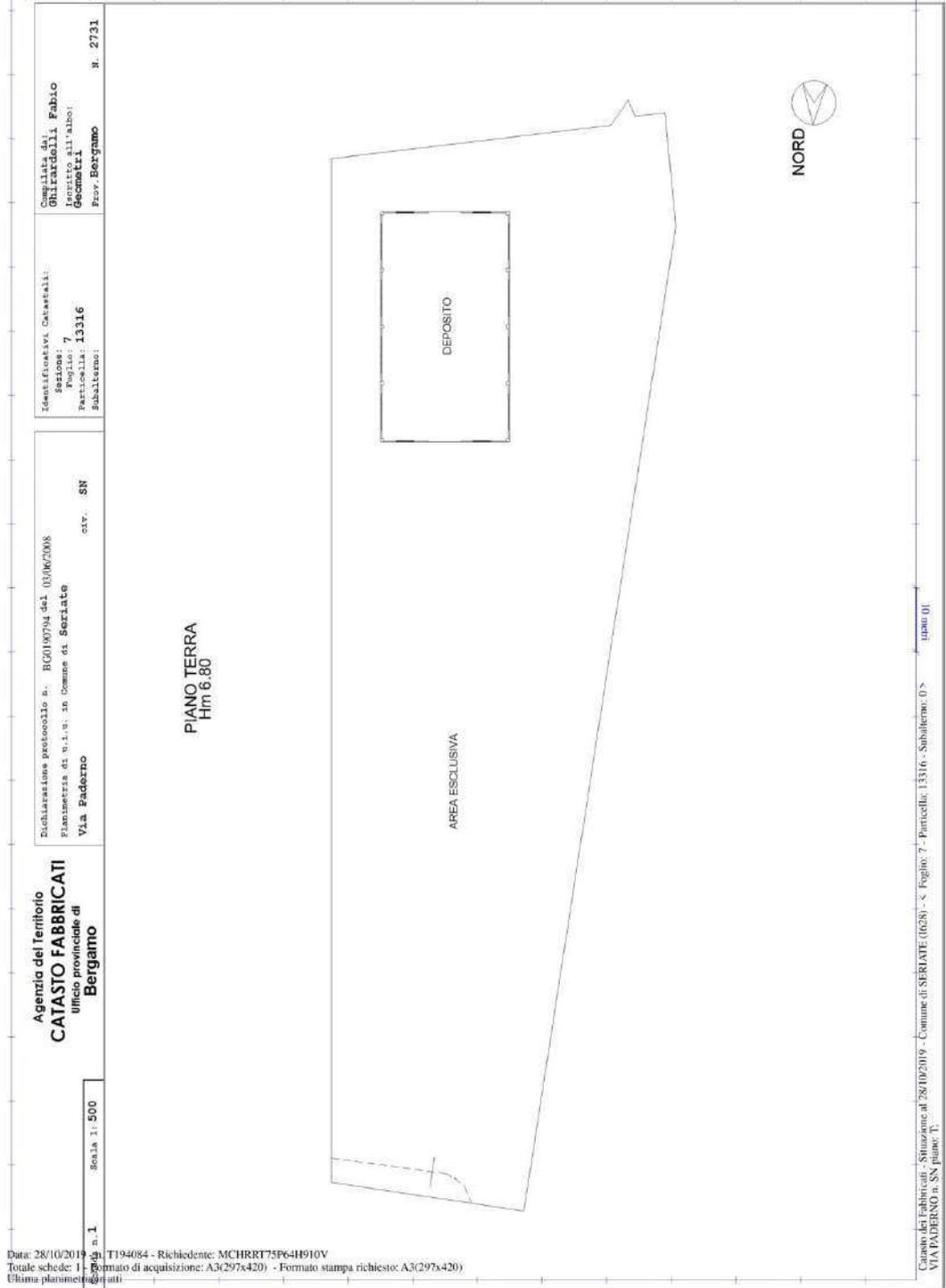
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

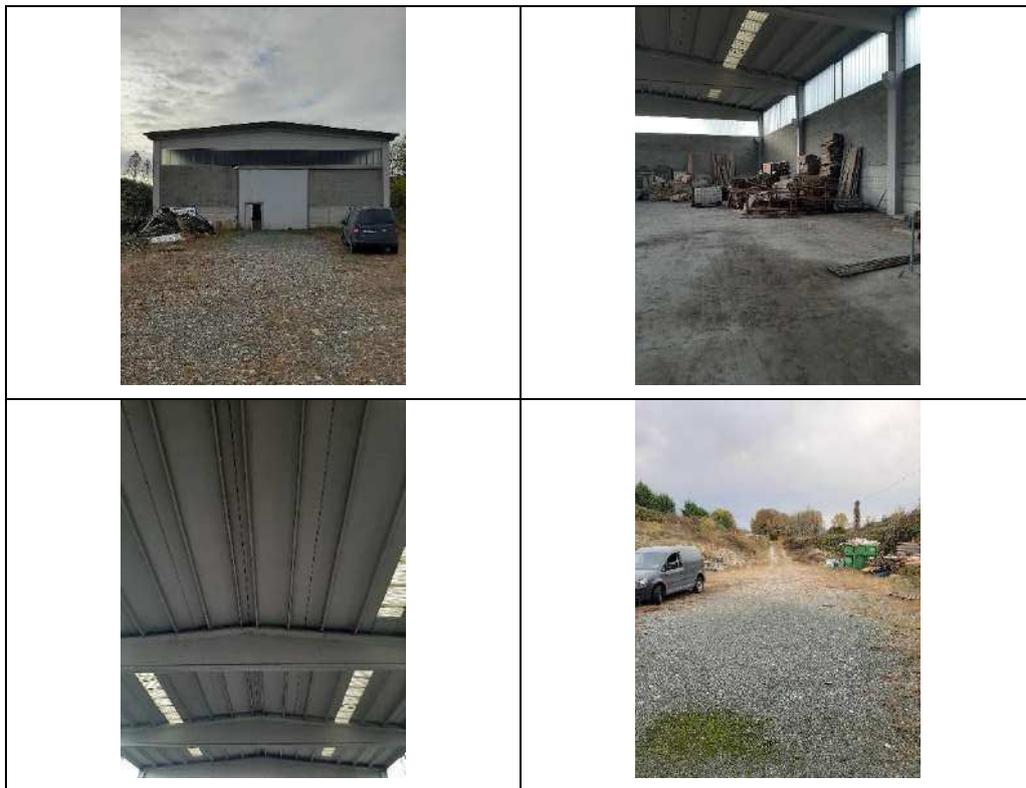
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 13316

Data: 28/10/2019 - n. T194084 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



Data: 28/10/2019 - n. T194084 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria:

Documentazione fotografica



4.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**, considerando l'attuale destinazione agricola con la possibilità di trasformazione in produttiva.

Superficie capannone mq 696,50 x coeff. 1,00= mq 696,50

Superficie area esterna mq 6.423,50x coeff. 0,10= mq 642,35

Valore unitario applicato €/mq 300,00

Capannone e area esterna mq 1.338,85 x €/mq 300,00 = € 401.655,00

Valore totale € 401.655,00

5 COMUNE DI PREDORE (BG) – AREA CON TETTOIA IN VIA PRADELLO N. 3

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di PREDORE (BG) distinte al NCEU foglio 9, Via Pradello n. 3:

- **mappale 3104**, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza mq. 110, RC Euro 244,28;

ed al CT, foglio 9:

- **mappale 3942**, VIGNETO, classe 1, di are 4.15, RD € 5,57 RA € 2,57;

- **mappale 2192** , VIGNETO, classe 2, di are 3.30, RD € 3,49 RA € 1,70;
- **mappale 2969**, VIGNETO, classe 2, di are 0.90, RD € 0,95 RA € 0,46.

Nota tecnica:

il mappale 2969 risulta di fatto non essere più nella disponibilità del Fallimento: la particella è stata fusa con il mappale confinante (in origine di proprietà di una Società dei Sigg. Ghirardelli e poi venduta). Pertanto appare opportuno non inserirlo nella futura cessione.

Provenienza: Compravendita per scrittura privata autenticata del 25.09.2001 n. 136467, rep. Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, trascritta, a Bergamo, in data 9.10.2001 ai nn. 40255/29949.

Nota:

si segnala un Accordo Privato sottoscritto tra _____ per la cessione a quest'ultimo di un triangolo di terreno di mq 8-10, individuato tra la costruenda strada comunale fra Via Donizetti e SS469, intercluso, firmato in data 18 gennaio 1993

Detti beni risultano gravati da:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

5.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, in unico corpo, da nord in senso orario: mapp. 3630, mapp. 2162, mapp. 3637, mapp. 2971, mapp. 1622, mapp. 3153.

5.2 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dai beni mobili della Società.

5.3 Le pratiche edilizie e la conformità

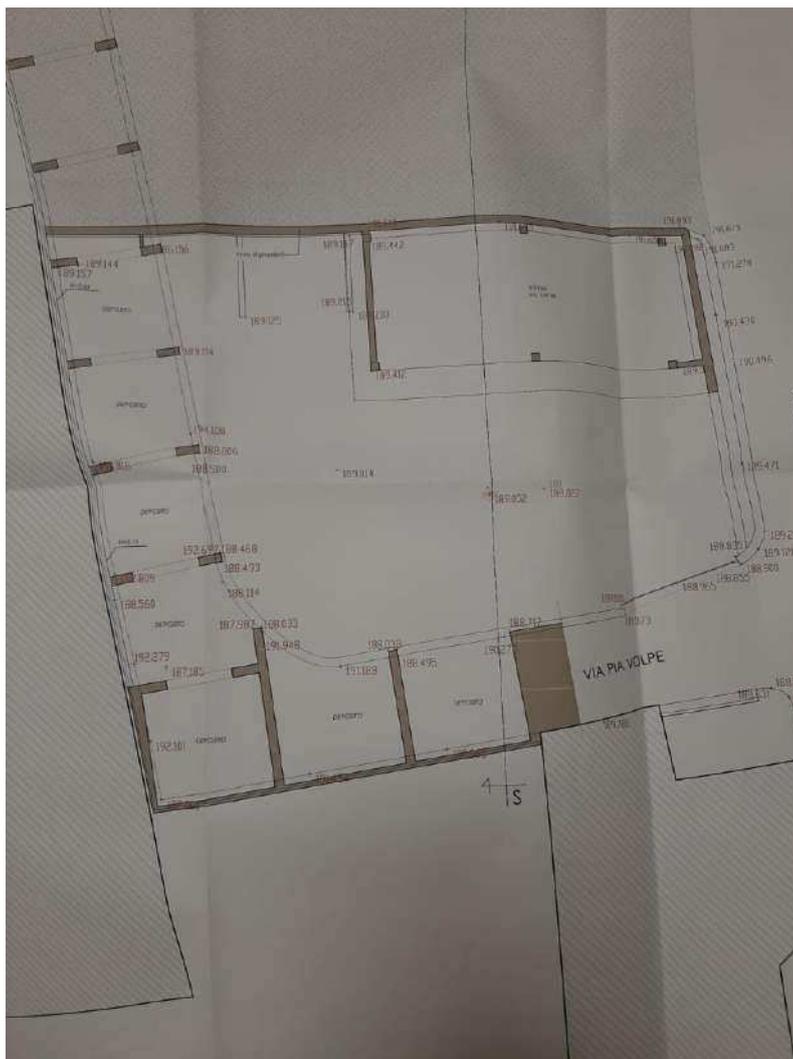
Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Predore, per il fabbricato in questione, risultano le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 636/2009 del 08/03/2010 per manutenzione straordinaria fabbricato ad uso deposito;

- Permesso di Costruire n. 863/2015 del 24/11/2016 per ampliamento tettoia per ricavo posto auto.

Si segnala che lo stato dei luoghi non rappresenta quanto autorizzato con le pratiche edilizie sopra citate; nello specifico l'ampliamento eseguito della tettoia risulta essere maggiore ed i locali sotto strada non risultano accatastati.

Si riporta la tavola di progetto:



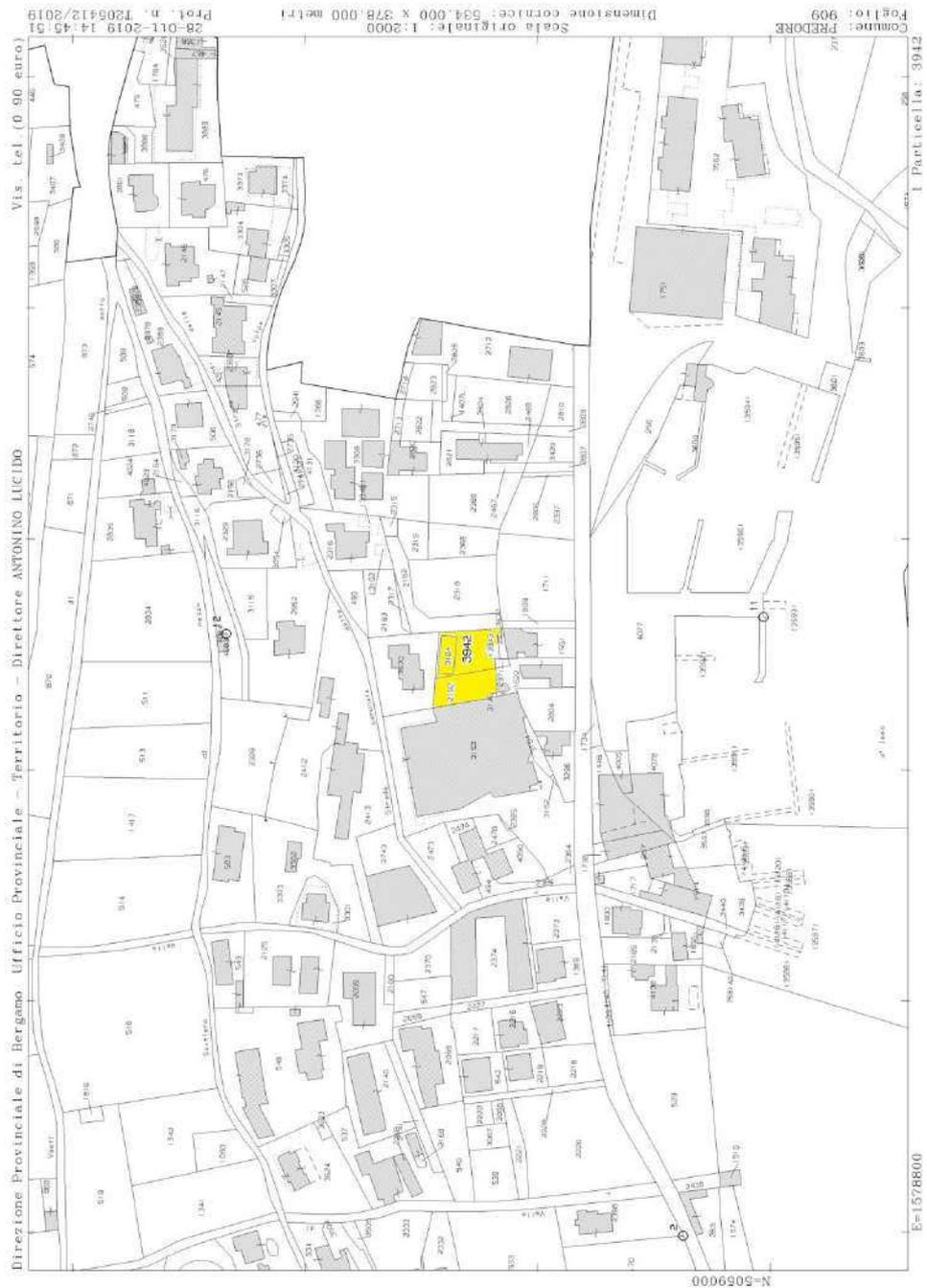
Per il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 che interessa il Comune di Predore, nel presente rapporto di stima vengono considerate esclusivamente le spese di ripristino dei manufatti. Anche la documentazione catastale non risulta essere aggiornata rispetto al Permesso di costruire 863/2015.

5.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di tettoia con area esclusiva posta in via Pradello n. 3 a Predore, utilizzata dalla Società come deposito attrezzatura edile e automezzi.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDA CATASTALE – MAPP. 3104

Data presentazione: 13/05/1995 - Data: 28/10/2019 - n. T193955 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

MODULARIO
n. 100 - 1985

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PREDORE via PRADELLO Civ. 3

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

TIPO MAPPALE N 532423
DEL 5-5-95.
FOGLIO 9
MAPPALE 3104
HA 0.0115



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1/2000

MAPPA 3103
PIANO TERRA

ORIENTAMENT

SCALA 1/2000

13 MAR 1995 9 25

Compilata dal GEOMETRA
SOGGETTI FABIO
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BERGAMO n. 22162

Ultima planimetria in 3104

Data presentazione: 13/05/1995 - Data: 28/10/2019 - n. T193955 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RISERVATO ALL'UFFICIO
Catasto - Fabbricati - Piani di piano
VIA PRADELLO n. 3

Documentazione fotografica



5.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Superficie tettoia da progetto approvato: mq 137,78

Area esclusiva (mapp. 3942 e 2192): mq 745,00 x 0,10= mq 74,50

Valore unitario applicato €/mq 130,00 per la tettoia - € 500,00 per la superficie ragguagliata dell'area esterna

Tettoia: mq 137,78 x €/mq 130,00 = € 17.911,40

Area esclusiva (compresi i locali deposito sotto strada): mq 74,50 x €/mq 500,00= € 37.250,00

Per un valore complessivo di € 55.161,40.

Vengono quantificati in € 10.000,00 i costi necessari al ripristino di cui al capitolo 5.3, pertanto il valore attribuito ai beni è di **€ 45.161,40**.

6 COMUNE DI PREDORE (BG) – NEGOZIO E DEPOSITO IN PIAZZA A. E C. BORTOLOTTI N. 11

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di PREDORE (BG) distinte al NCEU foglio 9, Piazza A. e C. Bortolotti n. 11:

- **mappale 3562/718**, piano S1-T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 57, RC Euro 1.990,01;
- **mappale 3562/719**, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 57, RC Euro 1.990,01.

Provenienza: Atto di compravendita del 18.07.2007 n. 95917 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 26.07.2007 ai nn. 49190/28005.

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nr. 81597/15736 del 31.12.2008 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale:

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6989 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.02.2031;

- **Ipoteca volontaria in rettifica** nr. 17158/3184 del 1.04.2010 (atto del 19.12.2008 n. 98435 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale:

scadenza:

grava anche su beni venduti;

in rettifica della precedente ipoteca nr. 81597 del 31.12.2008, per errata indicazione degli importi della somma iscritta e della somma capitale, invariato tutto il resto;

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 6990 del 23.02.2016, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.02.2031;

- **Ipoteca volontaria** nr. 18976/2994 del 3.05.2012 (atto del 23.04.2012 n. 102216 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 22131 del 8.06.2015, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.06.2015.

- Sentenza dichiarativa di fallimento nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

6.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari da nord in senso orario:

- mapp. 3562/718: sub. 5, sub. 2, sub. 719, sub. 12, sub. 5.

- mapp. 3562/719: sub. 718, sub. 2, sub. 12.

6.2 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

6.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire in data 13/09/2004 n. 338/2004;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 10/12/2004;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia per manutenzione straordinaria – Divisione interna negozio protocollata in data 23/06/2015;
- Comunicazione della data di fine lavori 26/06/2015 protocollata in data 29/06/2015.

6.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di un negozio e un locale deposito posti al piano terra del comparto denominato I GIARDINI DEL LAGO – Comparto 1 ex Lanza, in zona centrale del Comune di Predore. Si trattava di un unico negozio poi diviso nel 2015 con parete e sistemazione degli impianti.

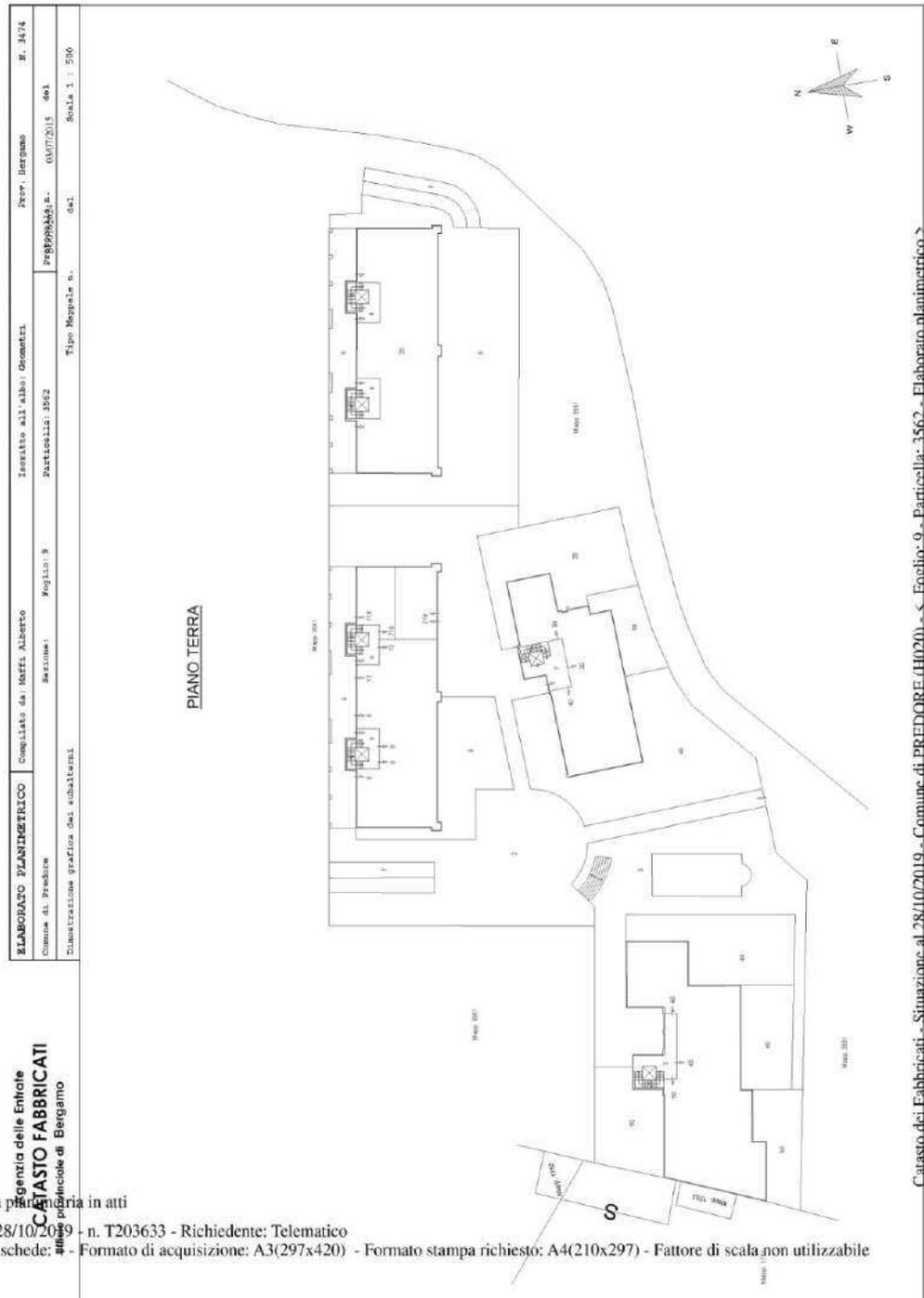
Le due unità immobiliari hanno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e/o ceramica, serramenti in alluminio e riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio.

Il deposito è formato da unico locale senza servizi igienici mentre il negozio è dotato di antibagno e bagno.

A seguire la cartografia catastale.

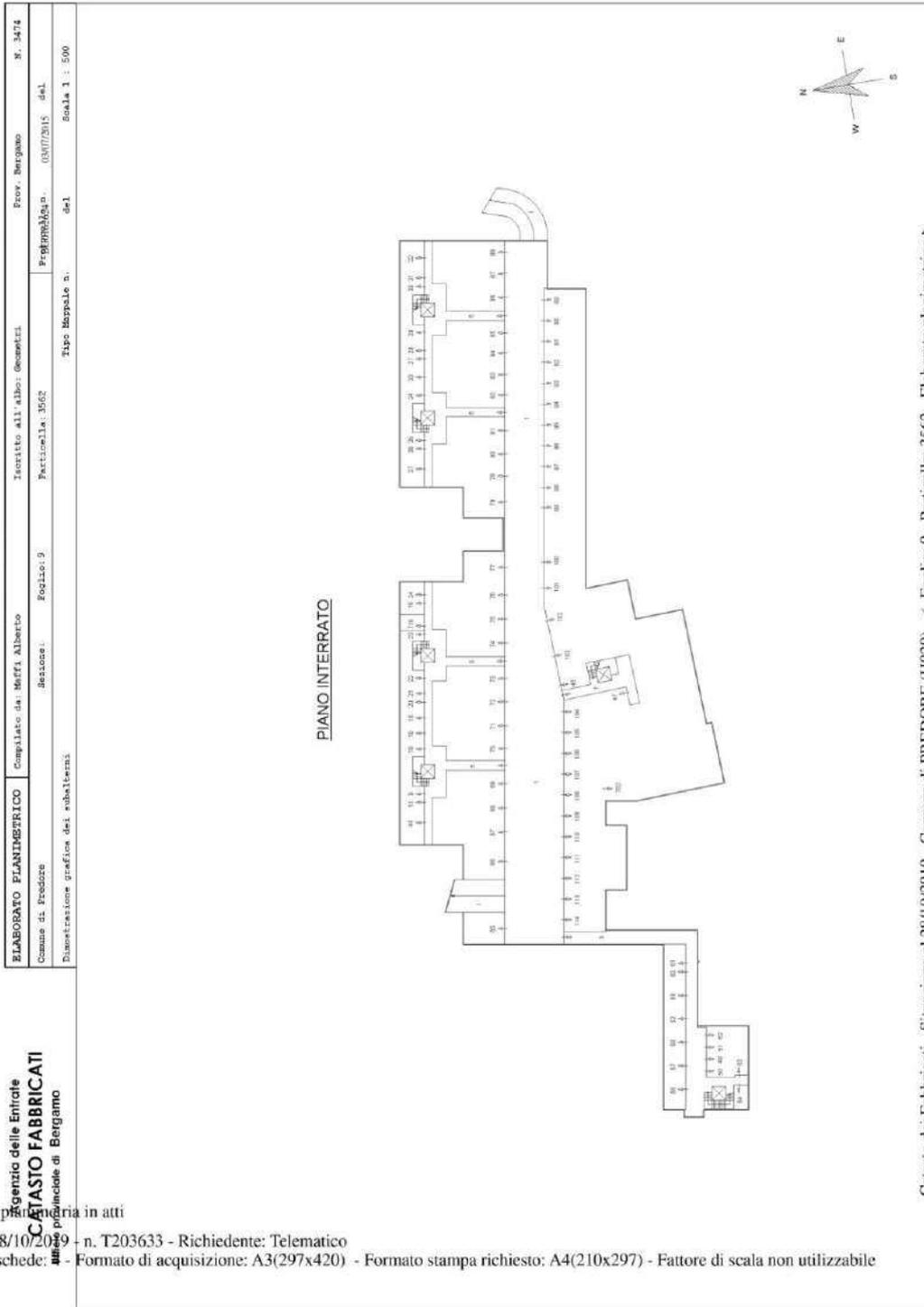
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico

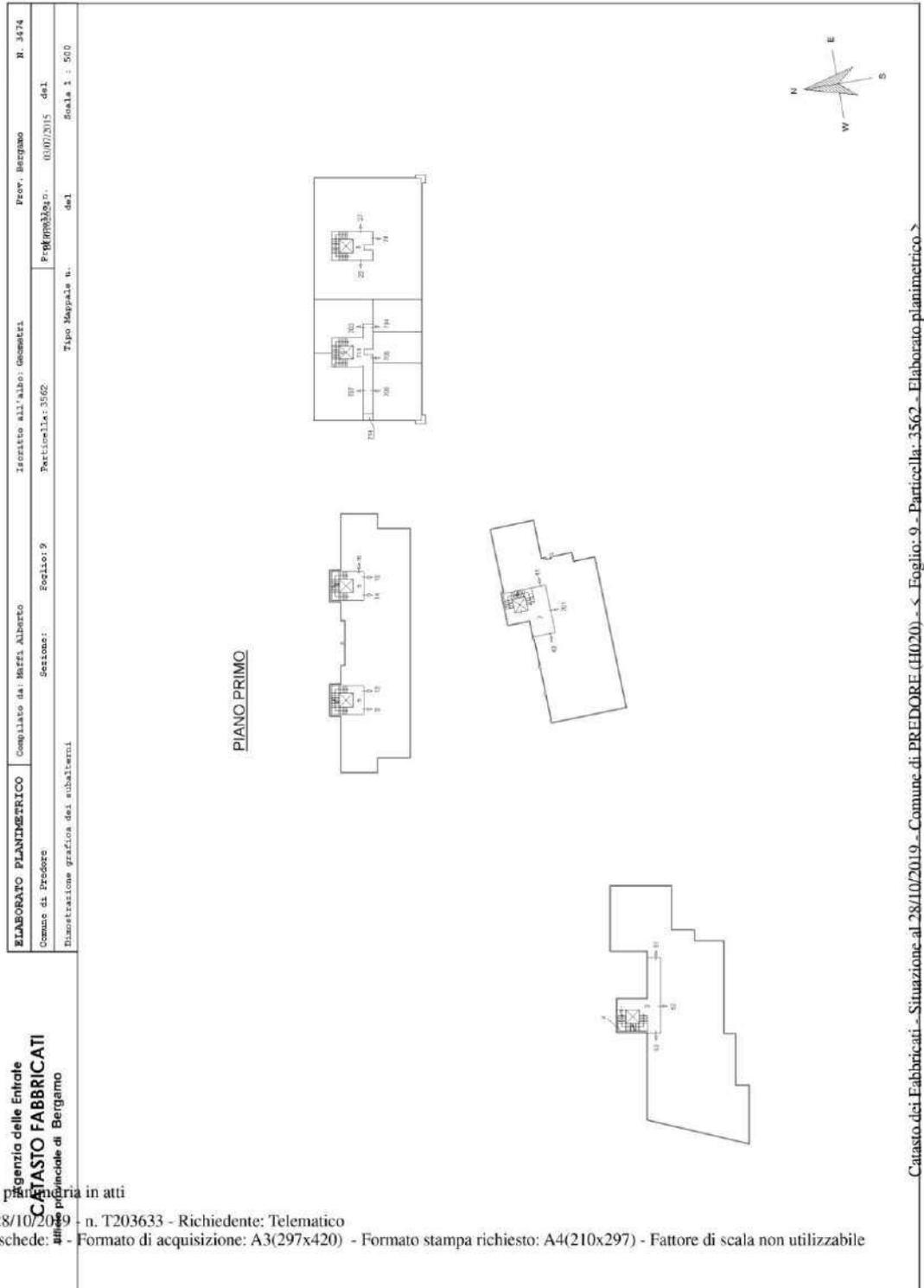


Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico



Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 10 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

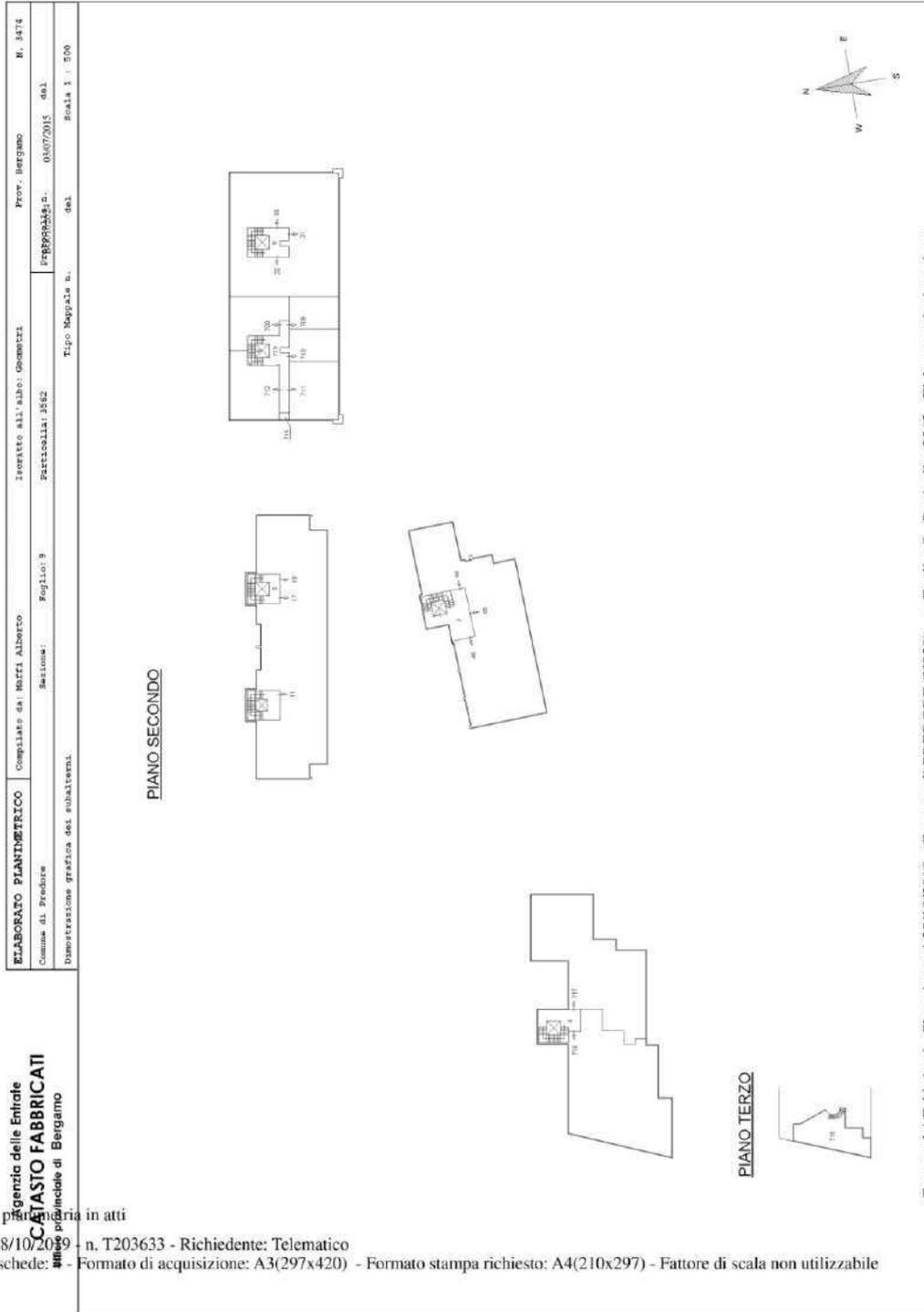
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PREDORE (H020) - < Foglio: 9 - Particella: 3562 - Elaborato planimetrico >

Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T203633 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PREDORE
Elenco Subalterni

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.41.15 - Pag: 1
Visura n. : T203634

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio 9 | Particella 3562 | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|----------|-----------------|--------------|------|
| Sub | PREDORE | n° civ | Piani | Scala | Int. |
| 1 | UBICAZIONE via/piazza | SN | S1 | | |
| 2 | via sarnico | SN | T | | |
| 3 | via sarnico | SN | S1-T1 | | |
| 4 | via sarnico | SN | 2 | | |
| 5 | via sarnico | SN | S1-T1 | | |
| 6 | via sarnico | SN | S1-T1-2 | | |
| 7 | via sarnico | SN | S1-T1-2 | | |
| 8 | via sarnico | SN | T | | |
| 9 | via sarnico | SN | S1-T | | |
| 10 | via sarnico | SN | 1 | | |
| 11 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 12 | via sarnico | SN | S1-T | | |
| 13 | | | | | |
| 14 | via sarnico | SN | 1 | | |
| 15 | via sarnico | SN | S1-1 | | |
| 16 | via sarnico | SN | 1 | | |
| 17 | via sarnico | SN | 2 | | |
| 18 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 19 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 20 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 21 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 22 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 23 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 24 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 25 | via sarnico | SN | T | | |
| 26 | | | | | |
| 27 | via sarnico | SN | S1-1 | | |
| 28 | via sarnico | SN | S1-1 | | |
| 29 | via sarnico | SN | S1-1 | | |
| 30 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 31 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 32 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 33 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 34 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 35 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 36 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 37 | via sarnico | SN | S1 | | |
| 38 | via sarnico | SN | T | | |
| 39 | via sarnico | SN | T | | |
| 40 | via sarnico | SN | T | | |
| 41 | via sarnico | SN | 1 | | |
| 42 | | | | | |
| 43 | via sarnico | SN | 1 | | |
| 44 | via sarnico | SN | S1-2 | | |
| 45 | via sarnico | SN | S1-2 | | |

Seuee



Data: 28/10/2019 - Ora: 14.41.16 - Pag: 2
Visura n. : T203634

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di: PREDORE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: | |
|---------|-----------------------|--------|------------|--------------|------|---------------------------|
| PREDORE | | 9 | 3562 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 46 | via sarnico | SN | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 47 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 48 | via sarnico | SN | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 49 | via sarnico | SN | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 50 | via sarnico | SN | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 51 | via sarnico | SN | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 52 | via sarnico | SN | S1-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 53 | via sarnico | SN | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 54 | | | | | | SOPPRESSO |
| 55 | | | | | | SOPPRESSO |
| 56 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 57 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 58 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 59 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 60 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 61 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 62 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 63 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 64 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 65 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 66 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 67 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 68 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 69 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 70 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 71 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 72 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 73 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 74 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 75 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 76 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 77 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 78 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 79 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 80 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 81 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 82 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 83 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 84 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 85 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 86 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 87 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 88 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 89 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 90 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 91 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 92 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 93 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 94 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 95 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 96 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 97 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 98 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 99 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 100 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 101 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 102 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 103 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 104 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 105 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 106 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |

Segue



Data: 28/10/2019 - Ora: 14.41.17 - Pag: 3
 Visura n. : T203634 - Fine

Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PREDORE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | | del: |
|---------|------------------------------------|--------|------------|--------------|------|---|
| PREDORE | | 9 | 3562 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 107 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 108 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 109 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 110 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 111 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 112 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 113 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 114 | via sarnico | SN | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 701 | via sarnico | SN | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 702 | via sarnico | SN | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 703 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 704 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 705 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 706 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 707 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 708 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 709 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 710 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 711 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 712 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 713 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1-2 | | | BCNC AI SUB.703-704-705-706-707-708-709-710-711-712 (CORRIDOI AL P1 ED AL P2) |
| 714 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 1 | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE TERRAZZO COPERTO (VANO CALDAIE) COMUNE AI SUBALTERNI 706 E 707 |
| 715 | piazza achille e cesare bortolotti | SNC | 2 | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE TERRAZZO COPERTO (VANO CALDAIE) COMUNE AI SUBALTERNI 711 E 712 |
| 716 | via sarnico | SN | 2-3 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 717 | via sarnico | SN | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 718 | piazza a. e c. bortolotti | 11 | S1-T | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 719 | piazza a. e c. bortolotti | 11 | T | | | NEGOZIO |

Unità immobiliari n. 133

Tributi erariali: 0.00

Visura telematica

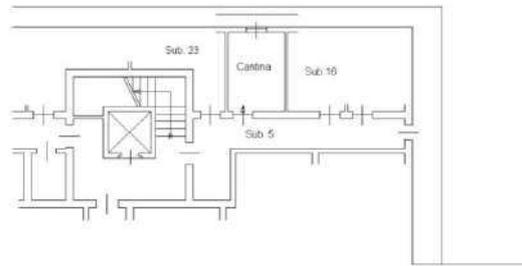
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 3562/718

Data: 28/10/2019 - n. T193953 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

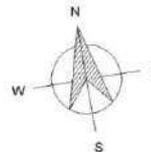
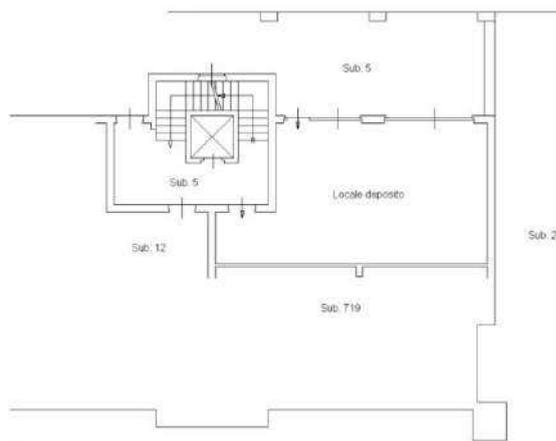
| | | |
|--|--|---|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | Dichiarazione protocollo n. BG0162624 del 03/07/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Predore Piazza A. E. C. Bortolotti civ. 11 | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 3562 Subalterno: 718 | Compilata da: Maffi Alberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3474 |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=2.50



PIANO TERRA H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PREDORE (HO20) - Foglio: 9 - Particella: 3562 - Subalterno: 718 -
 PIAZZA A. E. C. BORTOLOTTI n. 11 piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T193953 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

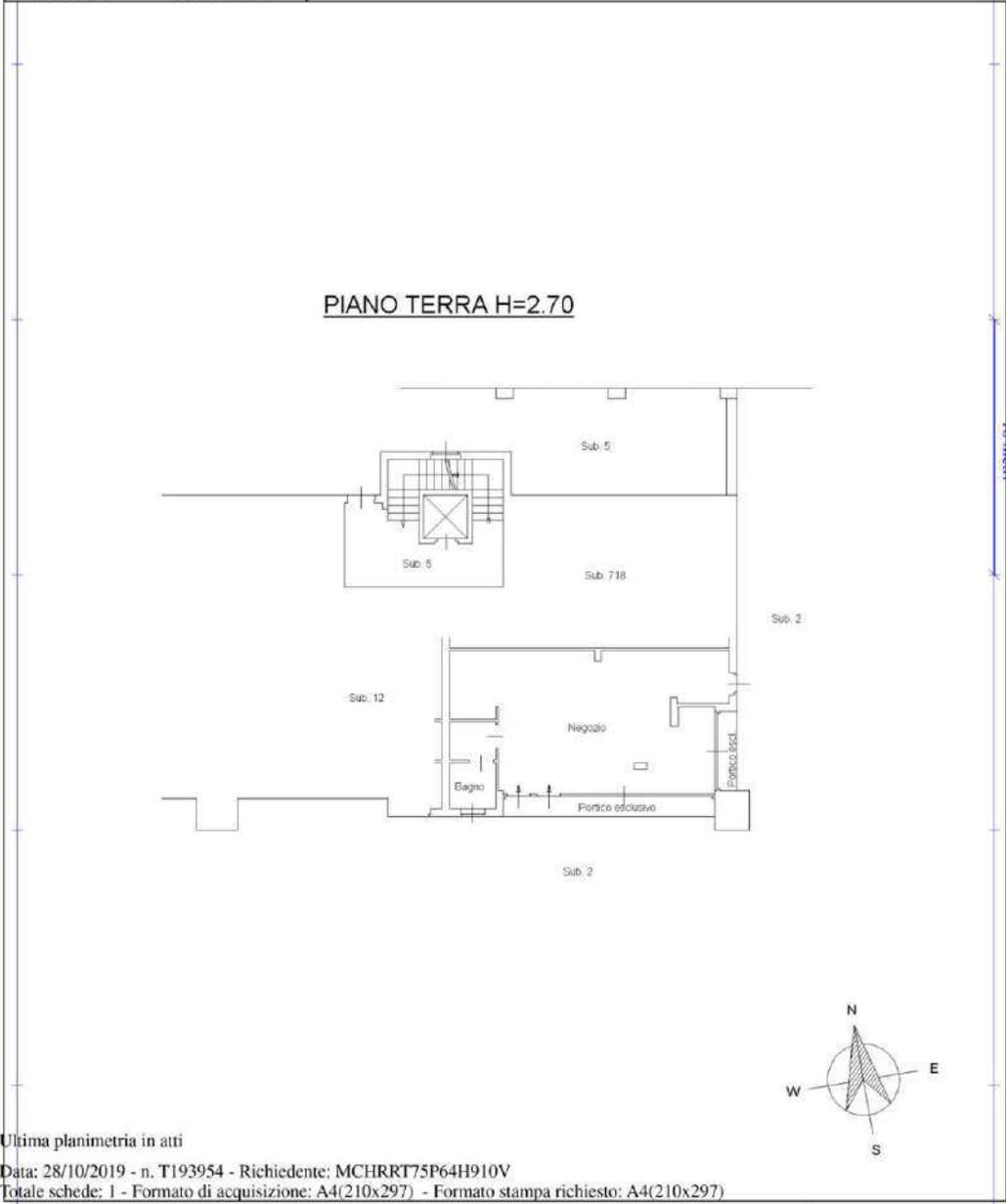
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 3562/719

Data: 28/10/2019 - n. T193954 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

| | | |
|--|--|--|
| Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | Dichiarazione protocollo n. BG0162624 del 03/07/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Predore Piazza A. E C. Bortolotti civ. 11 | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 3562 Subalterno: 719 | Compilata da: Maffi Alberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3474 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PREDORE (H020) - s. Foglio: 9 - Particella: 3562 - Subalterno: 719 >
 PIAZZA A. E.C. BORTOLOTTI n. 11 piano: T.

Documentazione fotografica



6.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Superficie negozio:

Negoziio mq $64,00 \times 1,00 =$ mq 64,00

Portico esclusivo mq $9,00 \times 0,35 =$ mq 3,15

Totale mq 67,15

Superficie deposito:

Deposito mq $60,82 \times 1,00 =$ mq 60,82

Cantina mq $8,60 \times 0,25 =$ mq 2,15

Totale mq 62,97

Valore unitario applicato €/mq 850,00 per il negozio - €/mq 300,00 per il deposito

Negozio: mq 67,15 x €/mq 850,00= € 57.077,50

Deposito: mq 62,97 x €/mq 300,00= € 18.891,00

Sommano € **75.968,50** – Si consiglia la vendita in unico lotto.

**7 COMUNE DI PREDORE (BG) – UFFICIO IN VIA SARNICO (ORA PIAZZA
VECCHIA FILANDA N. 6)**

Quota 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di PREDORE (BG) distinta al NCEU **foglio 3**, Via Sarnico n. SNC:

- **mappale 3315/708**, piano T, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, RC Euro 857,32.

Provenienza: Atto di cessione in esecuzione di riscatto da locazione finanziaria del 28.05.2010 n. 100200 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 11.06.2010 ai nn. 32138/18071.

Detto bene risulta gravato da:

- **Ipoteca volontaria** nr. 18976/2994 del 3.05.2012 (atto del 23.04.2012 n. 102216 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.;

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

-con annotamento di modifica di contratto di mutuo n. 22131 del 8.06.2015, tra l'altro, la scadenza viene prorogata al 1.06.2015.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

7.1 Confini

Si descrivono i confini dell'unità immobiliare: sub. 705, sub. 9, vuoto su sub. 704.

7.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare risulta libera da persone, solo occupata dai beni mobili della Società.

7.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Predore, per il fabbricato in questione, risultano le seguenti autorizzazioni edilizie:

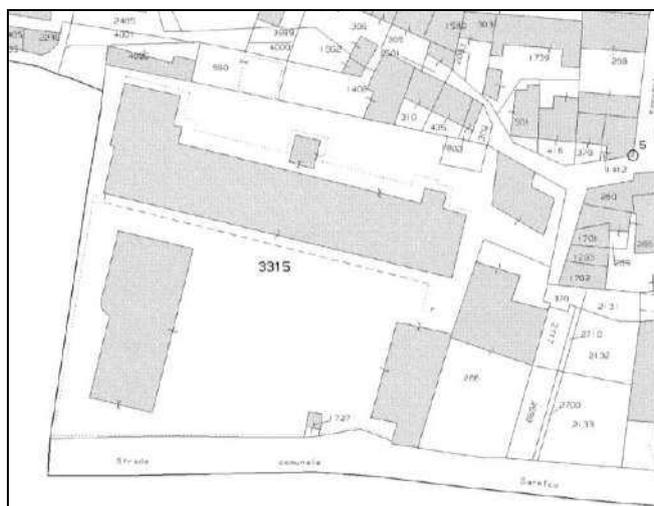
- Concessione Edilizia n. 331, P.E. n. 26/95 rilasciata in data 20.10.1995 per recupero edilizio PIR denominato "Ponecla" di cui alla Legge Regionale n. 232/1990;
- Autorizzazione di variante per opere in corso P.E. 47/1996;
- Concessione Edilizia R.C. n. 18/98 prot. 417 rilasciata il 23/03/1998 per variante al porticato del corpo di fabbrica principale per l'adeguamento alle norme delle distanze dai confini;
- Concessione Edilizia R.C. n. 124/1999 prot. 3041 rilasciata il 10/01/2000 per variante in corso d'opera.

7.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di ufficio posto al piano terra del complesso misto denominato "Ponecla", composto da due uffici, disimpegno, archivio, bagno, antibagno e zona attesa. I pavimenti e i rivestimenti sono in gress porcellanato e/o ceramica, serramenti in alluminio, riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio.

A seguire la cartografia catastale.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PREDORE

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.32.39 - Pag: 3
Visura n. : T200186 Fine

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|--------|------------------------|--------|------------|-------|--------------|---|
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 123 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 124 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 125 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 126 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 127 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 128 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 129 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 130 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 131 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 132 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 133 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 134 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 135 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 136 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 137 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 138 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 139 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 140 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 141 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 142 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 143 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 144 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 145 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 146 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 147 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 148 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 149 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 150 | VIA SARNICO | SNC | 51 | | | C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE |
| 701 | VIA SARNICO | SNC | T | | | D01 OPIFICI |
| 702 | | | | 00 | 000 | Immobile soppresso |
| 703 | VIA SARNICO | SNC | T-S1 | | | F01 AREA URBANA |
| 704 | VIA SARNICO | SNC | T-S1 | | | Partita speciale A |
| 705 | VIA SARNICO | SNC | T | | | Partita speciale A |
| 706 | VIA SARNICO | SNC | T | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 707 | VIA SARNICO | SNC | T | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 708 | VIA SARNICO | SNC | T | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 709 | VIA SARNICO | SNC | I | | | C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO |
| 710 | VIA SARNICO | SNC | I | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 711 | VIA SARNICO | SNC | I | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 712 | VIA SARNICO | SNC | I | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 713 | | | | | | Immobile soppresso |
| 714 | VIA SARNICO | SNC | T | | | A10 UFFICI E STUDI PRIVATI |
| 715 | PIAZZA VECCHIA FILANDA | 12 | T | | | C03 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI |

Unità immobiliari n. 165

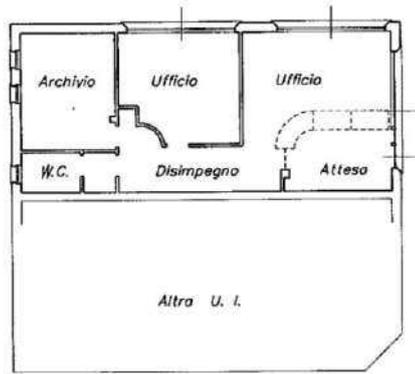
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 3315/708

Data: 28/10/2019 - n. T194085 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

| | | |
|---|---|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | Dichiarazione protocollo n. 000046207 del 13/02/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Predore Via Sarnico civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 3 Particella: 3315 Subalterno: 708 | Compilata da: Ghirardelli Fabio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2731 |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 | | |



PIANO TERRA H. 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PREDORE (H020) - < Foglio: 3 - Particella: 3315 - Subalterno: 708 >
 VIA SARNICO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T194085 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

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

Documentazione fotografica



7.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Superficie ufficio:

Ufficio mq 93,00 x 1,00= mq 93,00

Totale mq 93,00

Valore unitario applicato €/mq 750,00

Ufficio: mq 93,00 x €/mq 750,00= € 69.750,00

Valore unità immobiliare € 69.750,00

8 COMUNE DI PARATICO (BS) – NEGOZI, DEPOSITO, AUTORIMESSE E CANTINE

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di Paratico (BS) censite al NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 5, Via XXIV Maggio n. snc:

- **mappale 420/8**, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 44, RC Euro 838,52;
- **mappale 420/9**, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 66, RC Euro 1.257,78;
- **mappale 420/20**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 53, RC Euro 128,65;
- **mappale 420/21**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 30, RC Euro 72,82;

- **mappale 420/25**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, RC Euro 70,39;
- **mappale 420/26**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8, RC Euro 15,70;
- **mappale 420/27**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 5, RC Euro 9,81;
- **mappale 420/29**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 96, RC Euro 233,03;
- **mappale 420/37**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 74, RC Euro 179,62;
- **mappale 420/38**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 52, RC Euro 126,22;
- **mappale 420/40**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, RC Euro 77,68;
- **mappale 420/41**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8, RC Euro 15,70;
- **mappale 420/42**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34, RC Euro 82,53;
- **mappale 420/43**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, RC Euro 70,39;
- **mappale 420/44**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 7, RC Euro 13,74;
- **mappale 420/45**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 8, RC Euro 15,70;
- **mappale 420/46**, piano S2, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 4, RC Euro 7,85;
- **mappale 420/47**, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 96, RC Euro 233,03;
- **mappale 420/52**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 345.

Provenienza: Atto di cessione del 7.03.2003 n. 193413 Rep. Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 4.06.2003 ai nn. 26684/16562.

Detti beni risultano gravati da:

- **Convenzione edilizia** nn. 26685/16563 del 4.06.2003 (scrittura privata autenticata del 7.05.2003 n. 193413 Repertorio Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo);

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.

convenzione per piano di recupero;

- **Ipoteca volontaria** nn. 33008/7997 del 9.07.2003 (atto del 20.06.2003 n. 194058 Repertorio Notaio Francesco Frassoldati di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.

somma iscritta: €

somma capitale:

scadenza

-grava con esclusione dei mappali 420 subalterni 26, 27, 41, 44, 45, 46 e 52.

- con annotamento di frazionamento in quota n. 14310 del 18.03.2005:
- il mappale 420/8 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 136.000,00 e somma capitale pari ad Euro 80.000,00;
- il mappale 420/9 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 204.00,00 e somma capitale pari ad Euro 120.000,00;
- il mappale 420/37 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 51.000,00 e somma capitale pari ad Euro 30.000,00;
- il mappale 420/38 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/40 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/42 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/43 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/47 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 68.000,00 e somma capitale pari ad Euro 40.000,00;
- il mappale 420/20 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 28.900,00 e somma capitale pari ad Euro 17.000,00;
- il mappale 420/21 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/25 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 25.500,00 e somma capitale pari ad Euro 15.000,00;
- il mappale 420/29 viene indicato nel relativo Lotto con somma iscritta pari ad Euro 76.500,00 e somma capitale pari ad Euro 45.000,00.
- **Ipoteca volontaria** nr. 43201/7423 del 24.12.2013 (atto del 18.12.2013 n. 103544 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)
a favore:
contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.
somma iscritta:
somma capitale
scadenza: :
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 45584/28497 del 21.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)
a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.

8.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, da nord in senso orario:

- mappale 420/8: sub. 1, sub. 2, sub. 11, sub. 52
- mappale 420/9: sub. 1, sub. 3, sub. 52, mapp. 155
- mappale 420/20: sub. 5, sub. sub. 4, terrapieno, sub. 21
- mappale 420/21: sub. 5, sub. 20, terrapieno, sub. 22
- mappale 420/25: sub. 5, sub. 24, terrapieno, sub. 5
- mappale 420/26: sub. 27, sub. 5, terrapieno, sub. 3
- mappale 420/27: sub. 5, sub. 26, sub. 3
- mappale 420/29: sub. 5, sub. 28, sub. 3, terrapieno, terrapieno, sub. 30
- mappale 420/37: sub. 6, terrapieno, terrapieno, sub. 38
- mappale 420/38: sub. 6, sub. 37, terrapieno, sub. 39
- mappale 420/40: sub. 6, sub. 39, terrapieno, sub. 42, sub. 2, sub. 41
- mappale 420/41: sub. 6, sub. 40, sub. 2
- mappale 420/42: sub. 6, sub. 2, sub. 40, terrapieno, sub. 43
- mappale 420/43: sub. 6, sub. 42, terrapieno, sub. 6
- mappale 420/44: sub. 6, terrapieno, sub. 45
- mappale 420/45: sub. 6, sub. 44, terrapieno, sub. 3
- mappale 420/46: sub. 6, sub. 3, sub. 47
- mappale 420/47: sub. 6, sub. 46, sub. 3, terrapieno, terrapieno, sub. 48
- mappale 420/52: mapp. 155, mapp. 420, mapp. 379, strada, strada

8.2 Stato di possesso

I due negozi posti a piano terra risultano occupati secondo regolare contratto di affitto mentre tutte le altre u.i. risultano libere (si segnala solo la presenza di materiale da rottamare nelle autorimesse). Si consiglia di stipulare assicurazione per i due negozi posti a piano terra e occupati per danni a terzi e per eventi quali incendio o furto.

8.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 3256 rilasciata in data 06/06/2002, Prot. 2299, per la costruzione di edificio commerciale e residenziale ed autorimesse interrata;

- Richiesta di Variante in corso d'opera protocollata in data 19/09/2003 e successiva richiesta di sospensione protocollata in data 02/12/2003 (3256/2002/1);
- Pratica n. 3256/2002/2 – Rilascio di certificato di assenza di danno ambientale relativo a variante in corso d'opera alla C.E. n. 3256/02;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia protocollata in data 25 maggio 2004 prot. 3395, variante alla C.E. n. 3256/02 del 06/06/02;
- Richiesta Certificato di agibilità parziale protocollato in data 15/03/2005 (per i subb. 18,22,11,50,15,53,35);
- Richiesta Certificato di agibilità parziale protocollato in data 06/12/2005 (per i subb. 17,14,12,51);
- Richiesta Certificato di agibilità parziale protocollato in data 02/05/2006 (per i subb. 7,8,9,10,13,16,19,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,36,37,38,39,40,41,42,43,44, 45, 46,47,48,49).

8.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di due negozi posti al piano terra, un locale deposito (erroneamente indicato nella scheda catastale come autorimessa) posto al piano primo sottostrada, n. 6 cantine e n. 9 autorimesse, di seguito meglio descritti.

I negozi sub. 8 e 9 sono posti a piano terra, costituiti entrambi da unico locale con antibagno e bagno: la pavimentazione ed i rivestimenti sono in gress procellanato e/o ceramica, serramenti in alluminio e riscaldamento autonomo.

Le autorimesse e le cantine hanno pavimenti in battuto di cemento, le basculanti e le porte in alluminio zincato.

L'area urbana sub. 52 rappresenta una fascia di terreno lungo via XXIV Maggio adibita a parcheggio pubblico, non cedibile.

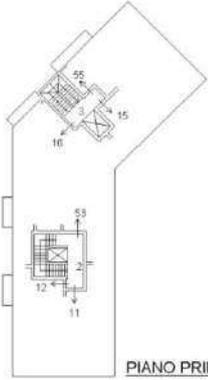
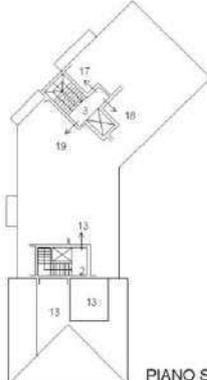
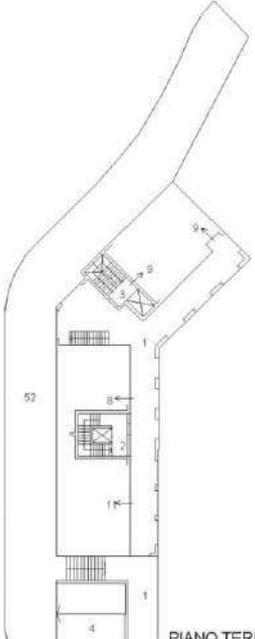
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 28/10/2019 - n. T197693 - Richiedente: Telematico

| | | | |
|--|--|--|--|
| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | |
| Compilato da: Belotti Giovambattista Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3036 | | Protocollo n. BS0392627 del 21/10/2009 Tipo Mappale n. del | |
| Comune di Paratico Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 | | Scala 1 : 500 | |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | |
| ELABORATO PLANIMETRICO 1/2 | | | |
|  <p style="text-align: center;">PIANO PRIMO</p> | |  <p style="text-align: center;">PIANO SECONDO</p> | |
|  <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p> | | | |
|  | | | |
| Ultima planimetria in atti | | | |
| Data: 28/10/2019 - n. T197693 - Richiedente: Telematico Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile | | | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Foglio: 5 - Particella: 420 - Elaborato planimetrico >

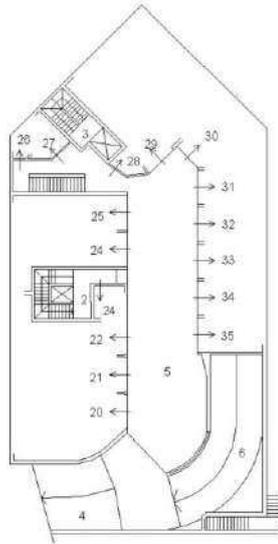
Data: 28/10/2019 - n. T197693 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|---|---------|
| Compilato da: Belotti Giovambattista | |
| Iscritto all'albo: Geometri | |
| Prov. Brescia | N. 3036 |

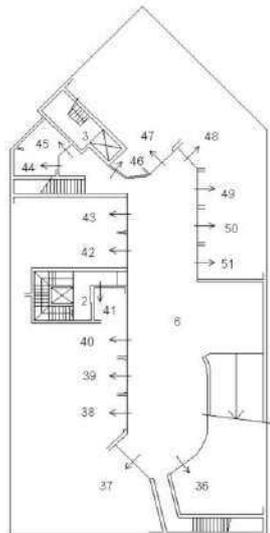
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

| | | | |
|--------------------------------------|-----------|--|---------------------|
| Comune di Paratico | | Protocollo n. BS0392627 del 21/10/2009 | |
| Sezione: | Foglio: 5 | Particella: 420 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | Scala 1 : 500 |

ELABORATO PLANIMETRICO 2/2



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T197693 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Foglio: 5 - Particella: 420 - Elaborato planimetrico >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PARATICO
Elenco Subalterni

Data: 28/10/2019 - Ora: 14.26.14 - Pag: 1
Visura n. : T197694

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | | del: |
|--------|-----------------------|--------|------------|--------------|------|---|
| Sub. | UBICAZIONE via/piazza | n° civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 1 | via xxiv maggio | SNC | T | | | BCNC (CORTILE, SCALE ESTERNE, PORTICO) |
| 2 | via xxiv maggio | SNC | S2 S1-T1-2 | | | BCNC AI SUB.11,12,13,23,41,53 (VANO SCALE ED ASCENSORE) |
| 3 | via xxiv maggio | SNC | S2 S1-T1-2 | | | BCNC AI SUB.9,15,16,17,18,19,26,27,28,44,45,46,55 (VANO SCALE ED ASCENSORE) |
| 4 | via xxiv maggio | SNC | S1-T | | | BCNC AI SUB.20,21,22,24,25,29,30,21,32,33,34,35,36,37,38,39,40,42,43,47,48,49,50,51 (RAMPA) |
| 5 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | BCNC AI SUB.20,21,22,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 (CORSELLO) |
| 6 | via xxiv maggio | SNC | S2 S1 | | | BCNC AI SUB.36,37,38,39,40,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51 (RAMPA E CORSELLO) |
| 7 | via xxiv maggio | SNC | T | | | NEGOZIO |
| 8 | via xxiv maggio | SNC | T | | | NEGOZIO |
| 9 | via xxiv maggio | SNC | T | | | NEGOZIO |
| 10 | | | | | | SOPPRESSO |
| 11 | via xxiv maggio | SNC | 1 | | | UFFICIO O STUDIO PRIVATO |
| 12 | via xxiv maggio | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 13 | via xxiv maggio | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 14 | | | | | | SOPPRESSO |
| 15 | via xxiv maggio | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 16 | via xxiv maggio | SNC | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 17 | via xxiv maggio | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 18 | via xxiv maggio | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 19 | via xxiv maggio | SNC | 2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 20 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 21 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 22 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 23 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 24 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 25 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 26 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 27 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 28 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 29 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 30 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 31 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 32 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 33 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 34 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 35 | via xxiv maggio | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 36 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 37 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 38 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 39 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 40 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 41 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 42 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 43 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 44 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 45 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 46 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 47 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 48 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 49 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 50 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 51 | via xxiv maggio | SNC | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 52 | via xxiv maggio | SNC | T | | | AREA URBANA DI MQ. 345 |
| 53 | via xxiv maggio | SNC | 1 | | | UFFICIO O STUDIO PRIVATO |
| 54 | | | | | | SOPPRESSO |
| 55 | via xxiv maggio | 1/A | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |

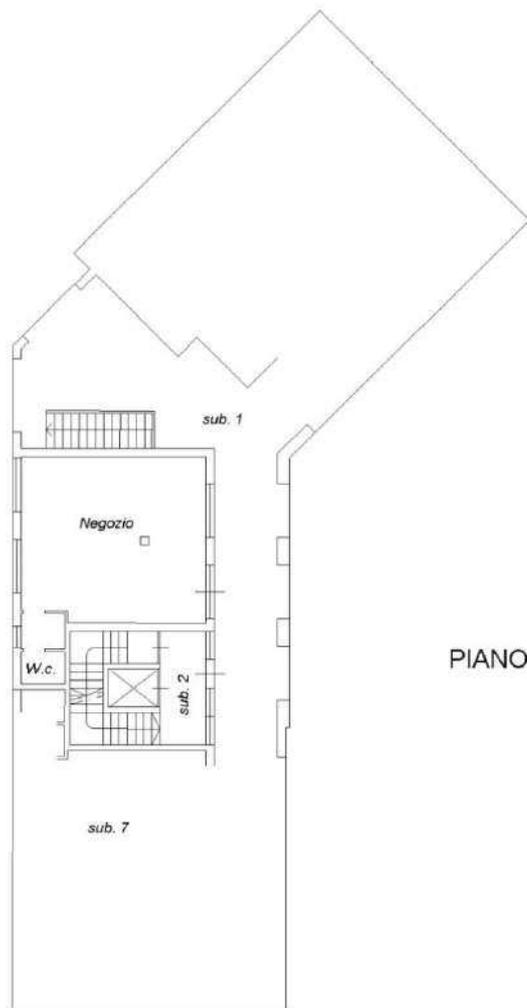
Segue

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/8

Data: 28/10/2019 - n. T193876 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

| | | |
|--|--|--|
| <p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p> | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via XXIV Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 8 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA h. 2,70



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T193876 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 8 >
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: T;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/9

Data: 28/10/2019 - n. T193877 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

| | | |
|---|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via Xxiv Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 9 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 | | |



Ultima planimetria in atti

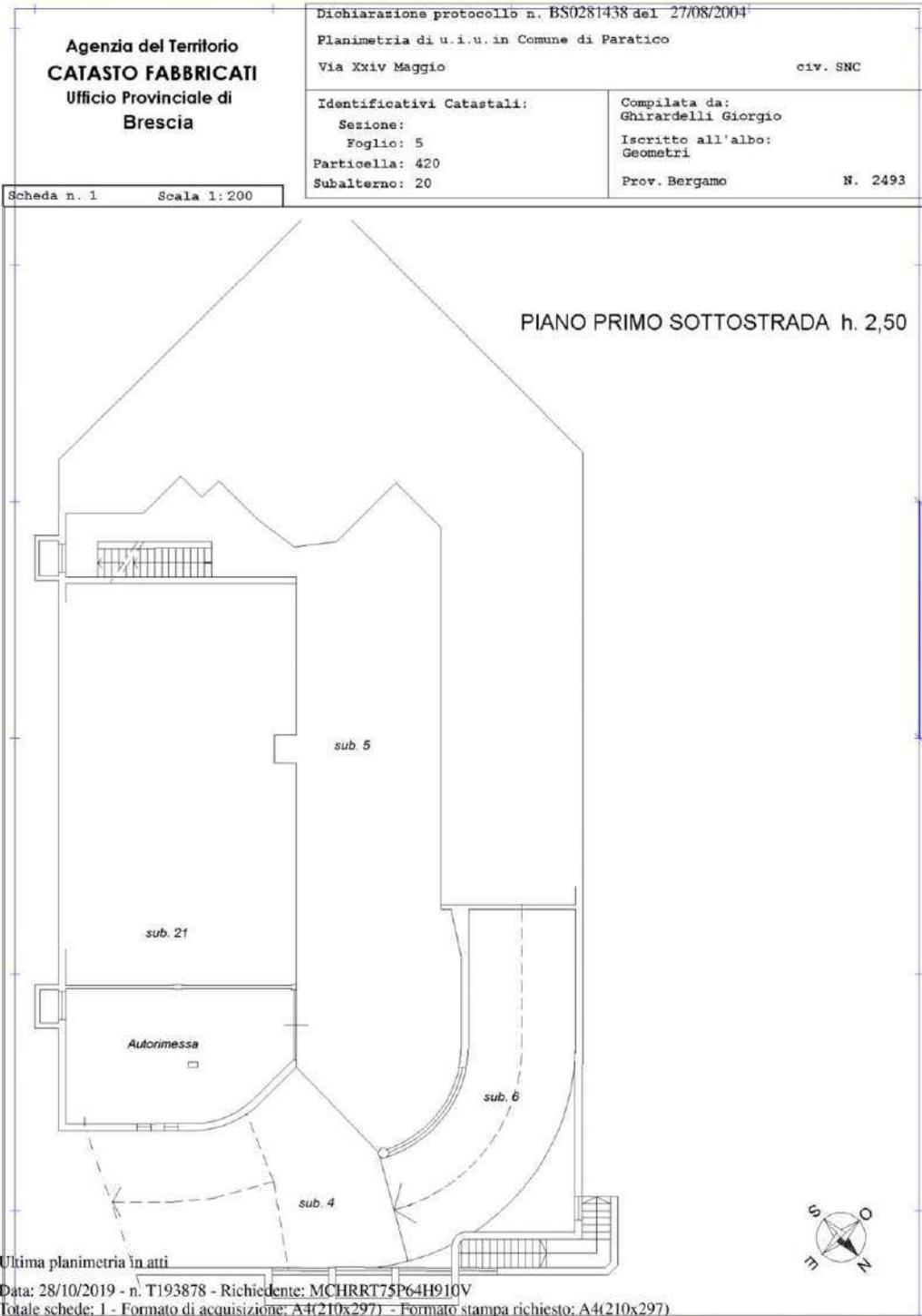
Data: 28/10/2019 - n. T193877 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

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



SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/20

Data: 28/10/2019 - n. T193878 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

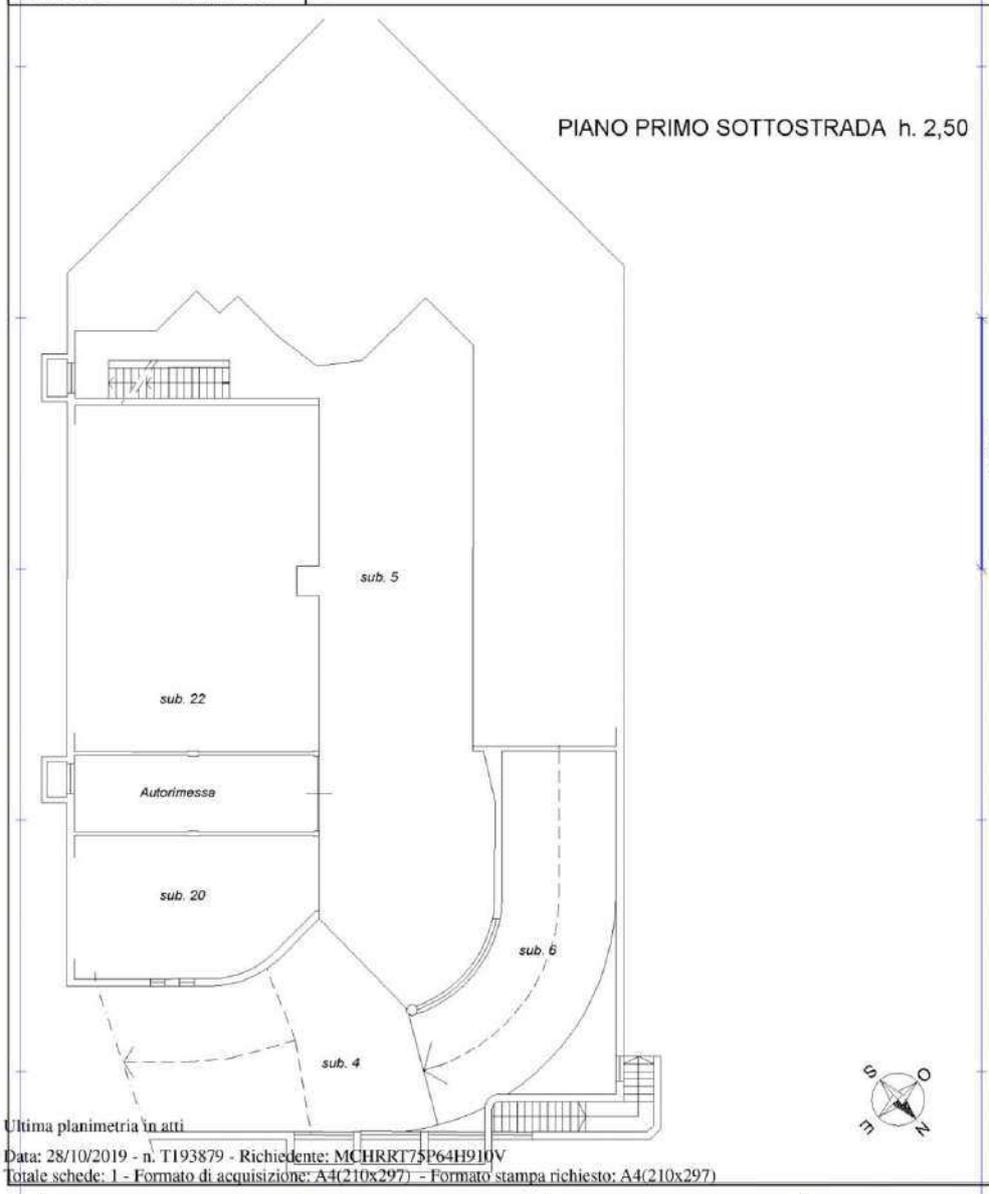


SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/21

Data: 28/10/2019 - n. T193879 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

| | | |
|---|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via XXIV Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 21 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

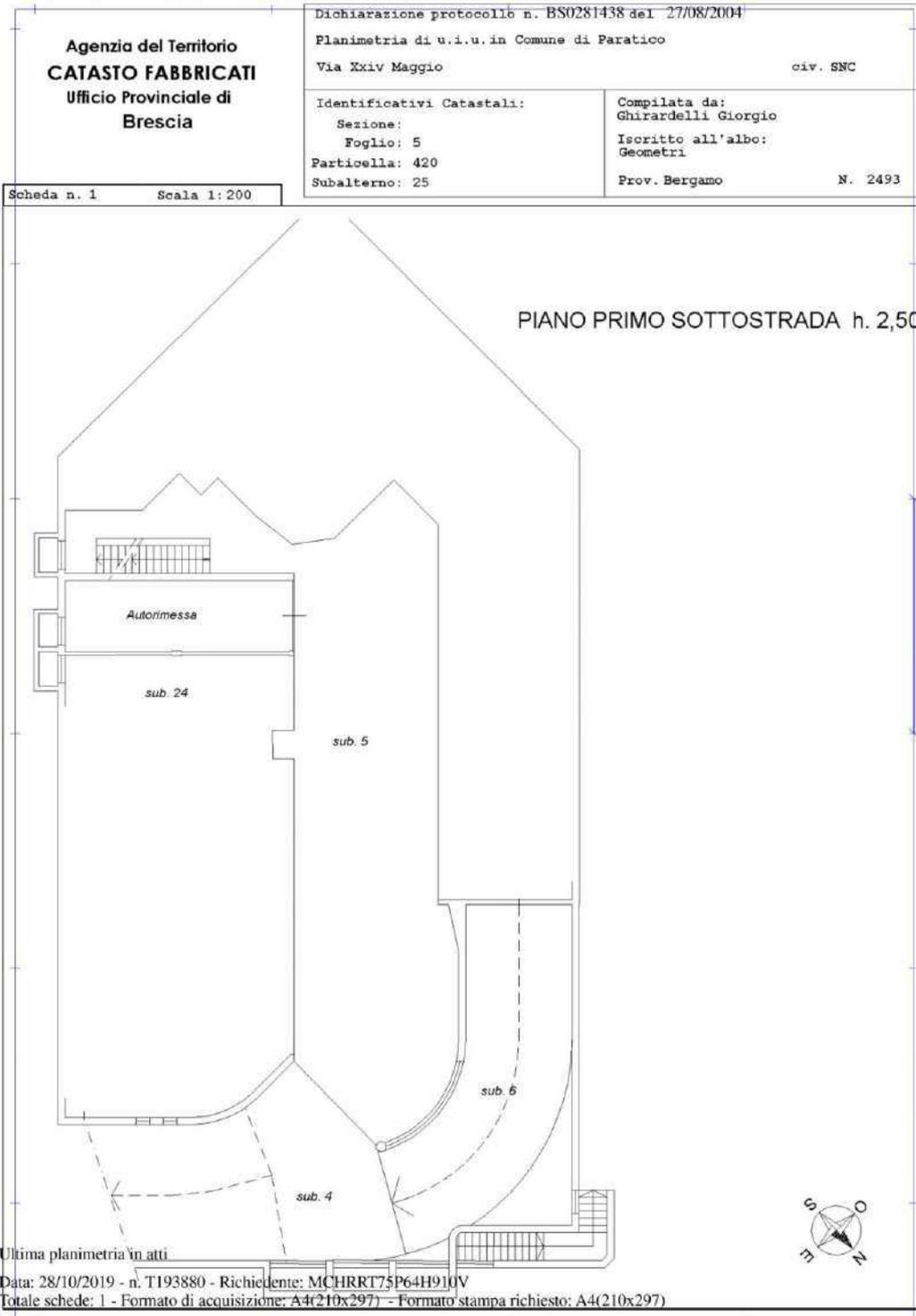
Data: 28/10/2019 - n. T193879 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 21 >
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: S1

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/25

Data: 28/10/2019 - n. T193880 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

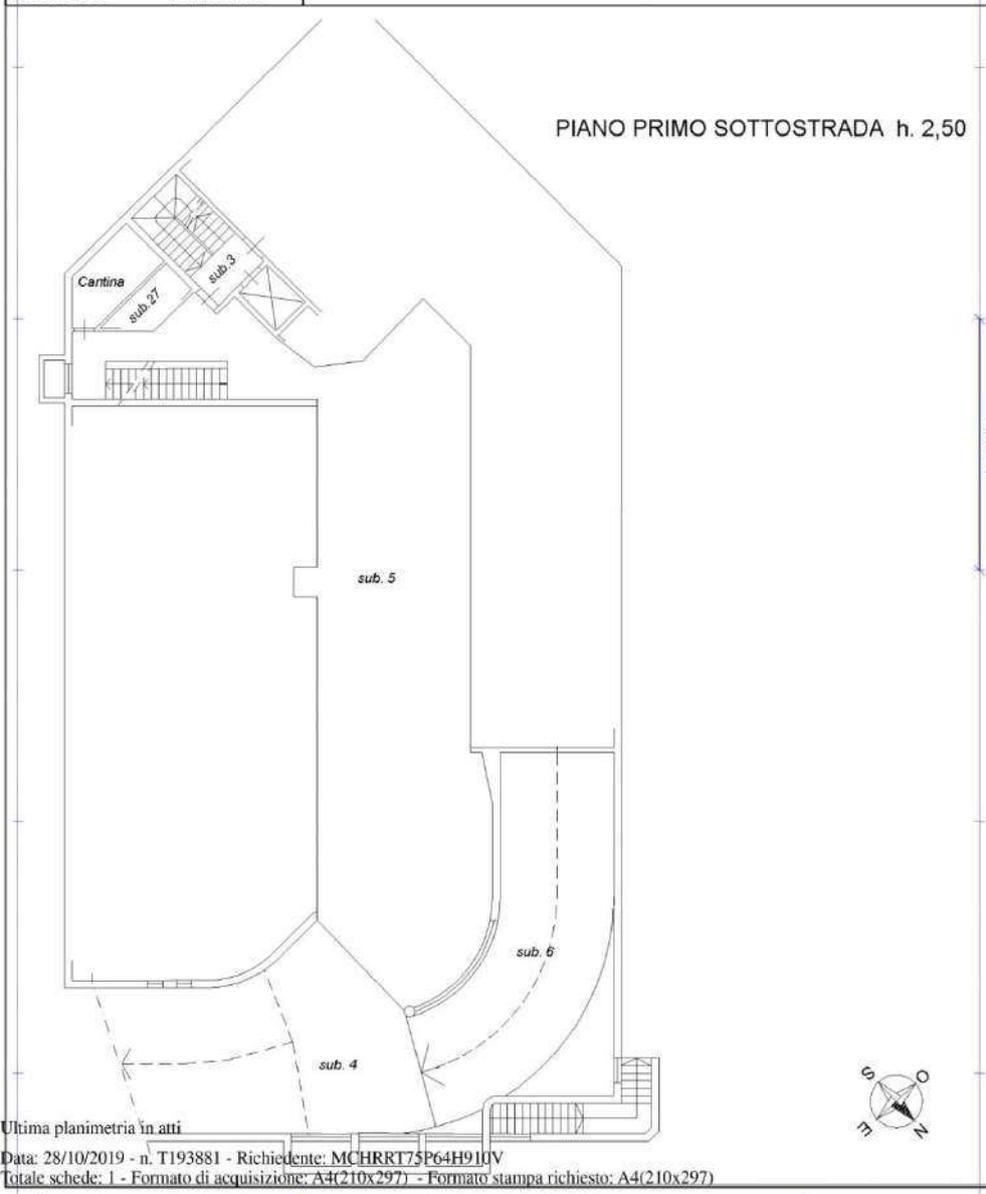


SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/26

Data: 28/10/2019 - n. T193881 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

| | | |
|---|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via XXIV Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 26 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T193881 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

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

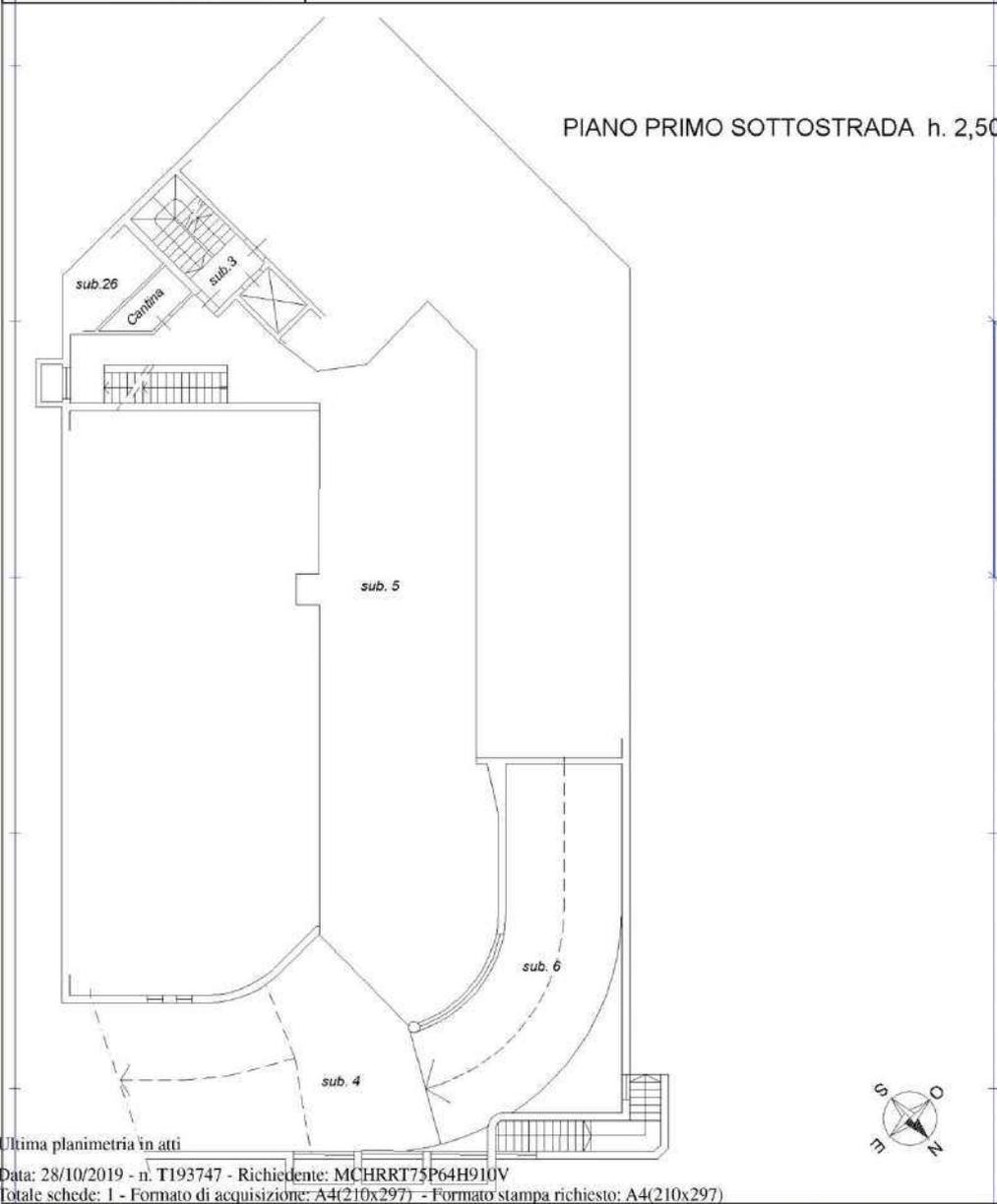
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 26 >
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: S1

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/27

Data: 28/10/2019 - n. T193747 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

| | | |
|---|---|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocoll n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via Xxiv Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 27 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

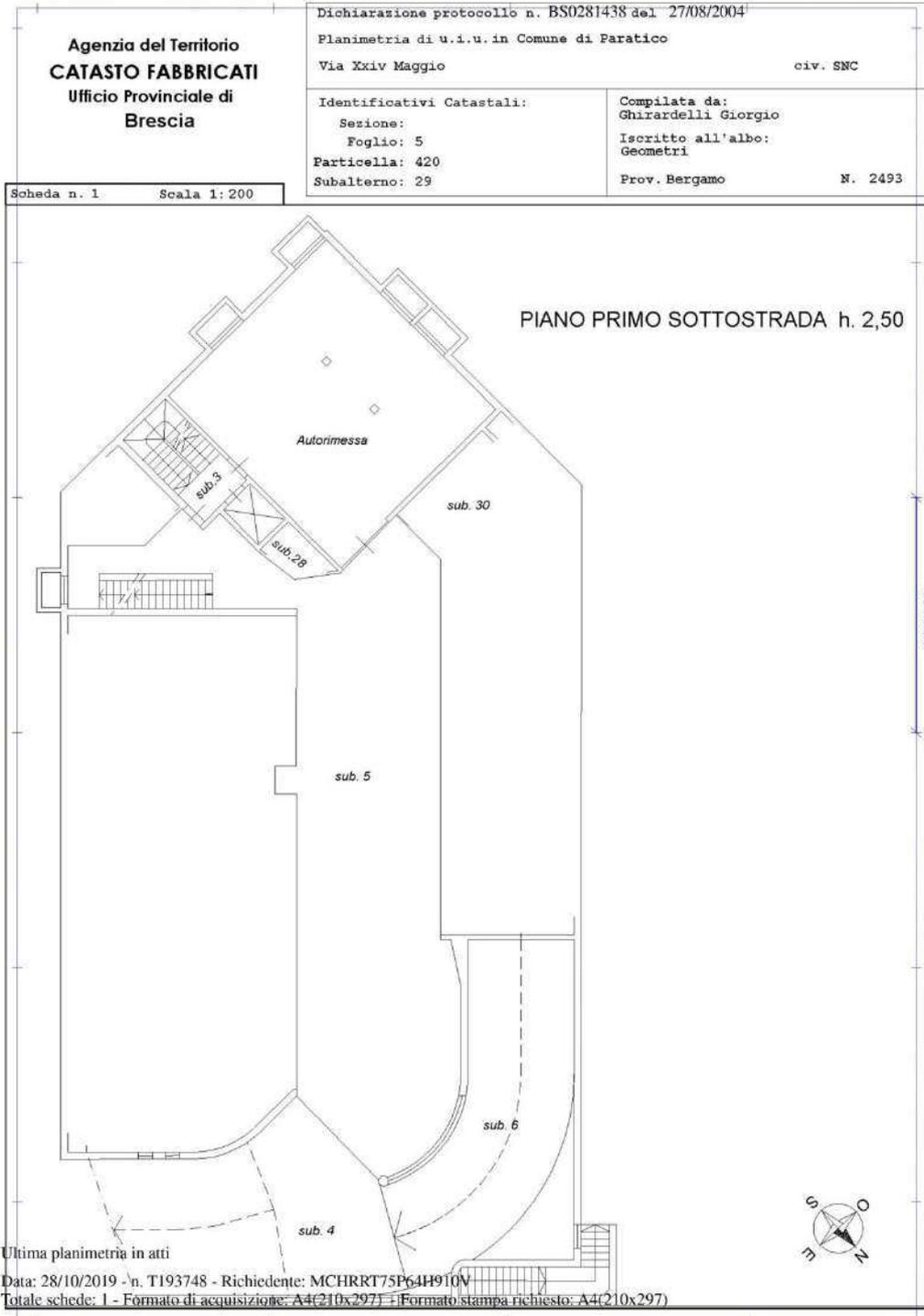
Data: 28/10/2019 - n. T193747 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 27 >
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: S1;

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/29

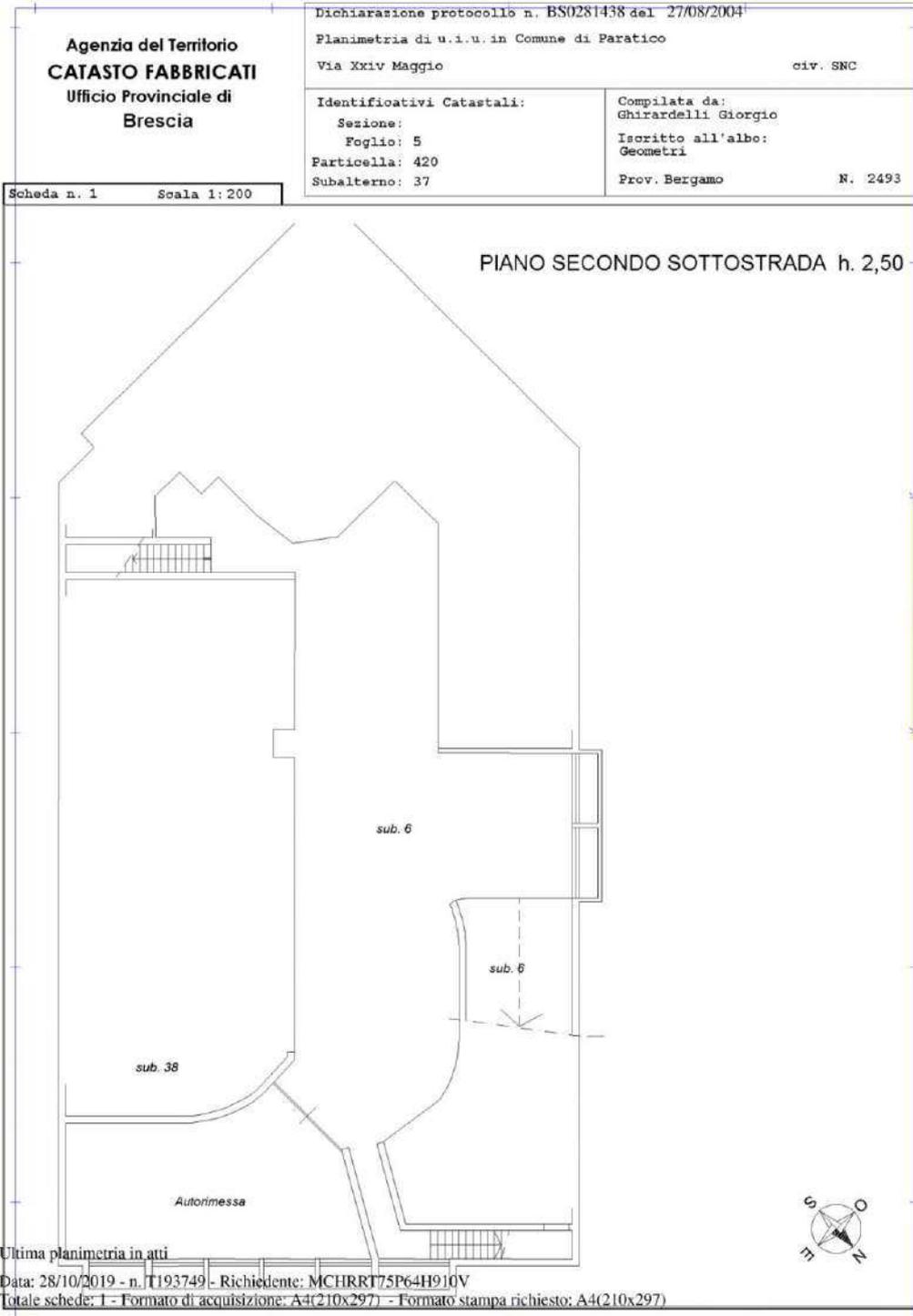
Data: 28/10/2019 - n. T193748 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



Questa U.I. secondo i progetti approvati è destinata a deposito pertanto la scheda catastale non è conforme.

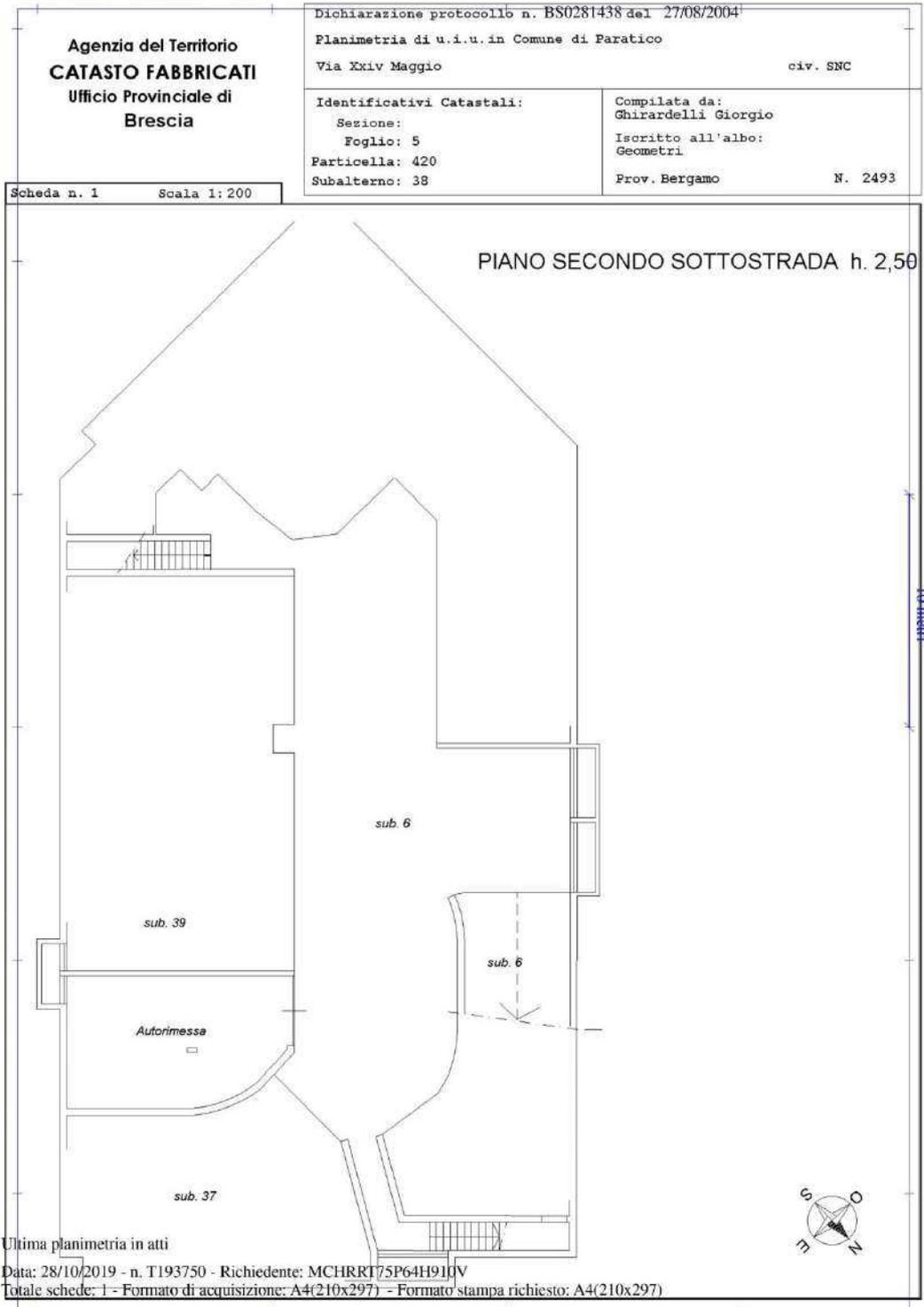
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/37

Data: 28/10/2019 - n. T193749 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



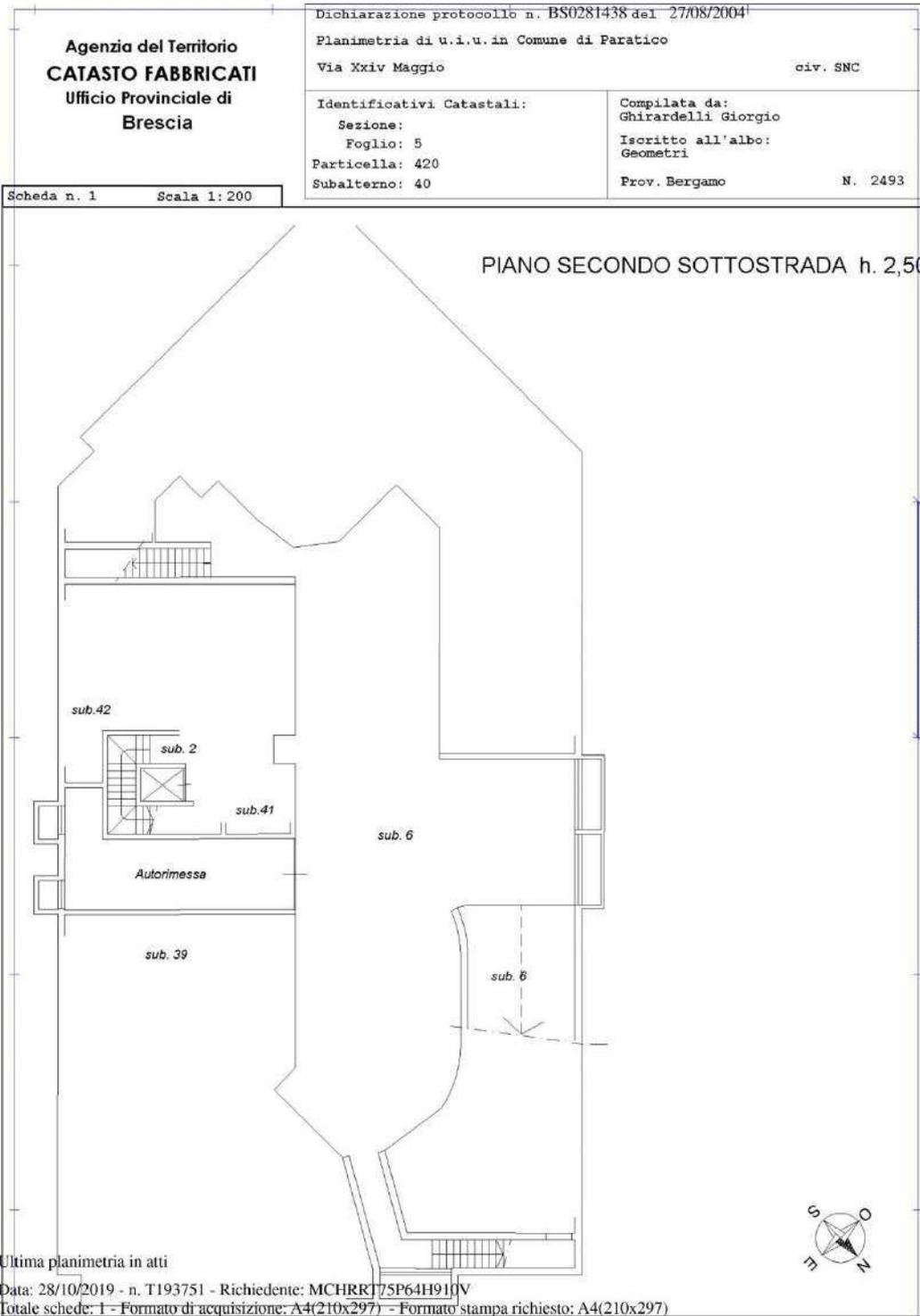
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/38

Data: 28/10/2019 - n. T193750 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



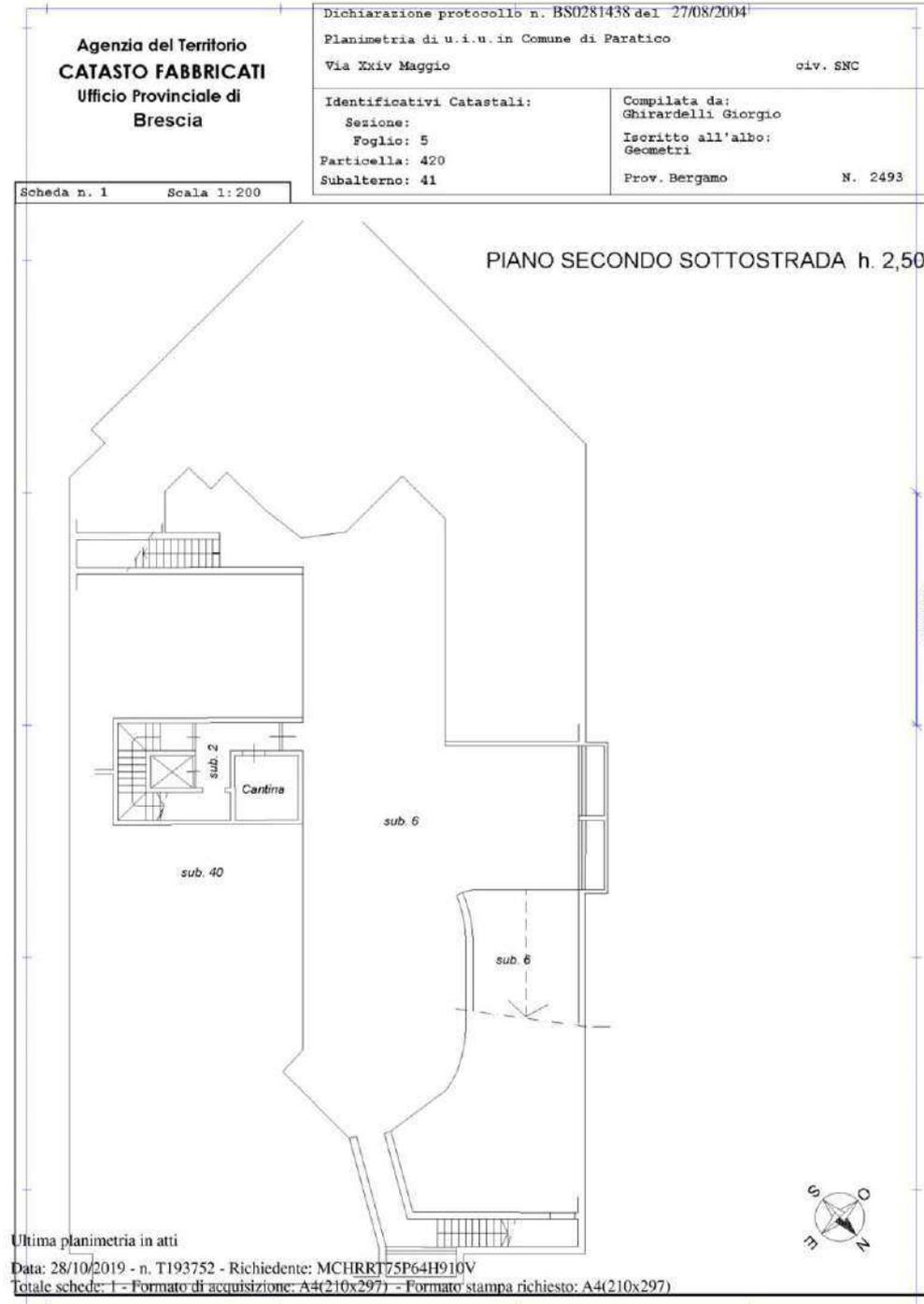
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/40

Data: 28/10/2019 - n. T193751 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



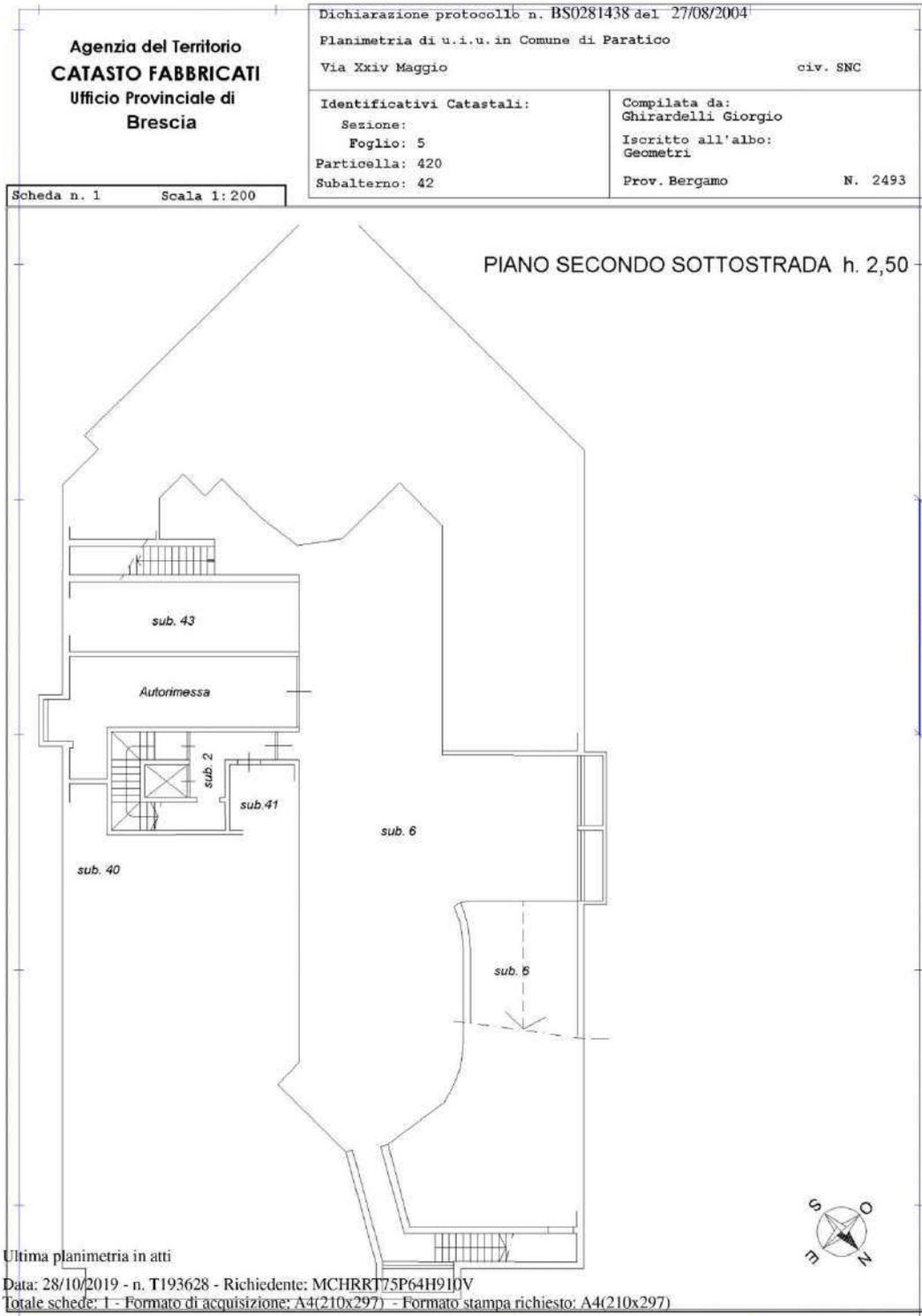
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/41

Data: 28/10/2019 - n. T193752 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/42

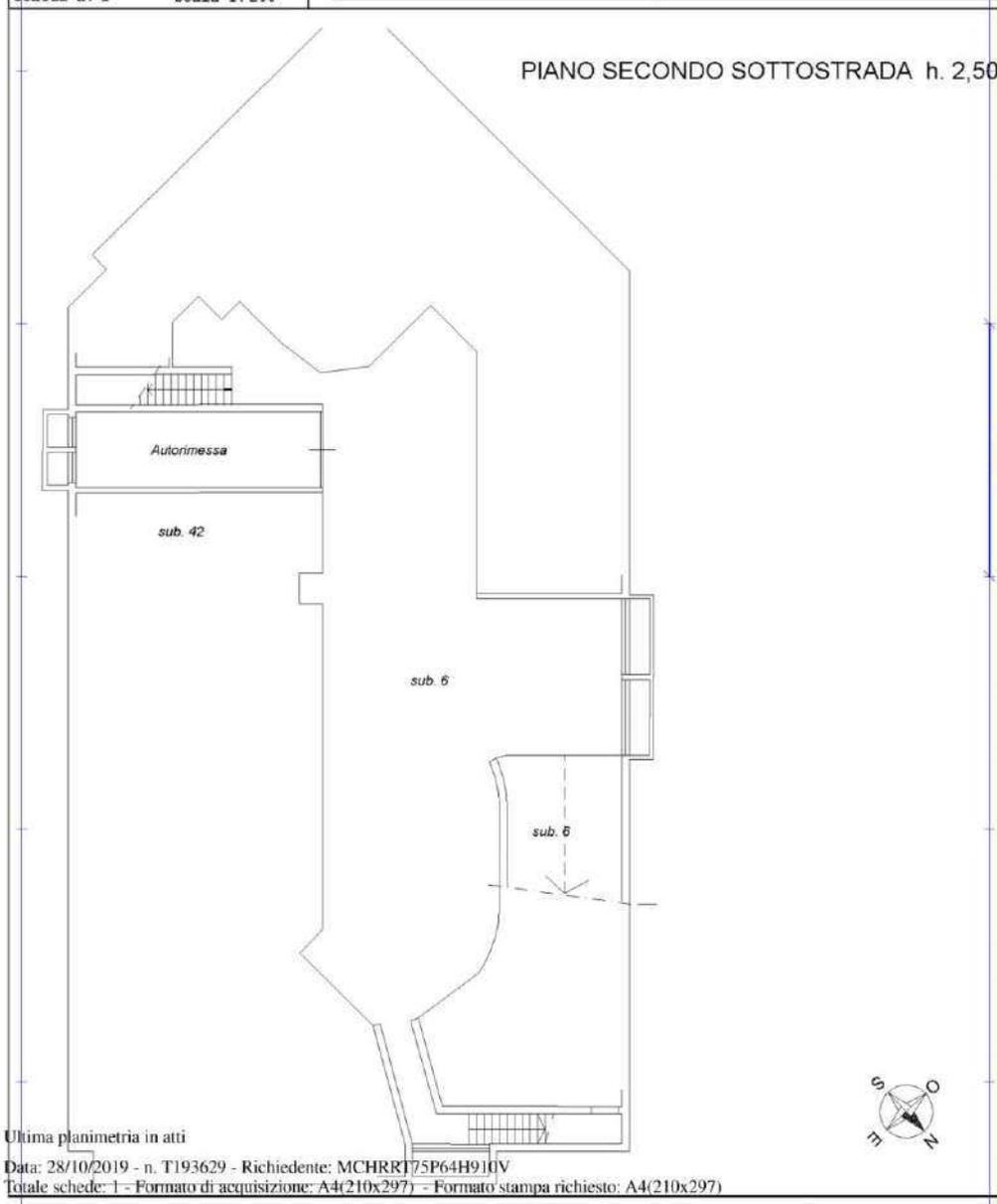
Data: 28/10/2019 - n. T193628 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V



SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/43

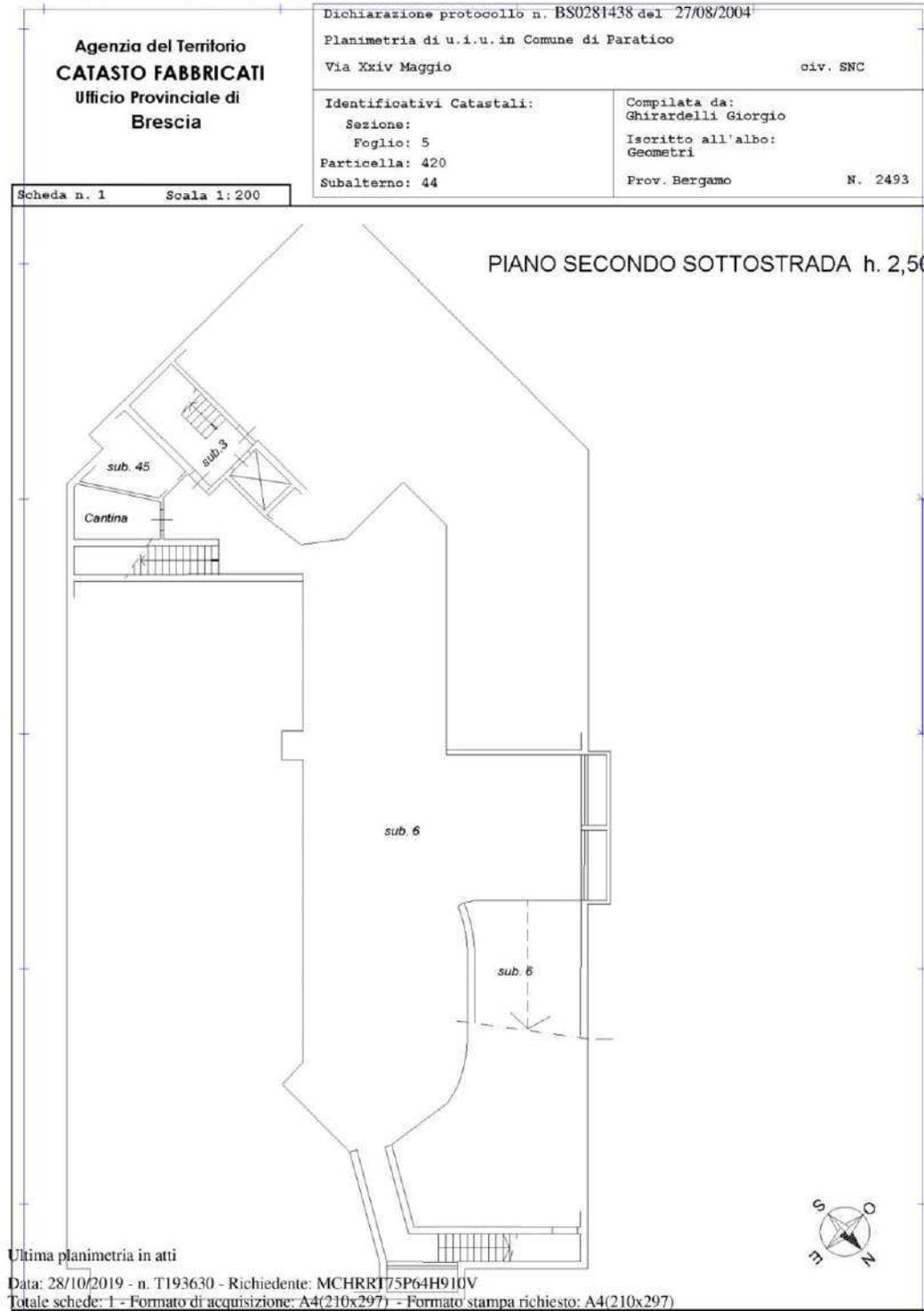
Data: 28/10/2019 - n. T193629 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

| | | |
|---|---|---|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via Xxiv Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 43 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 | | |



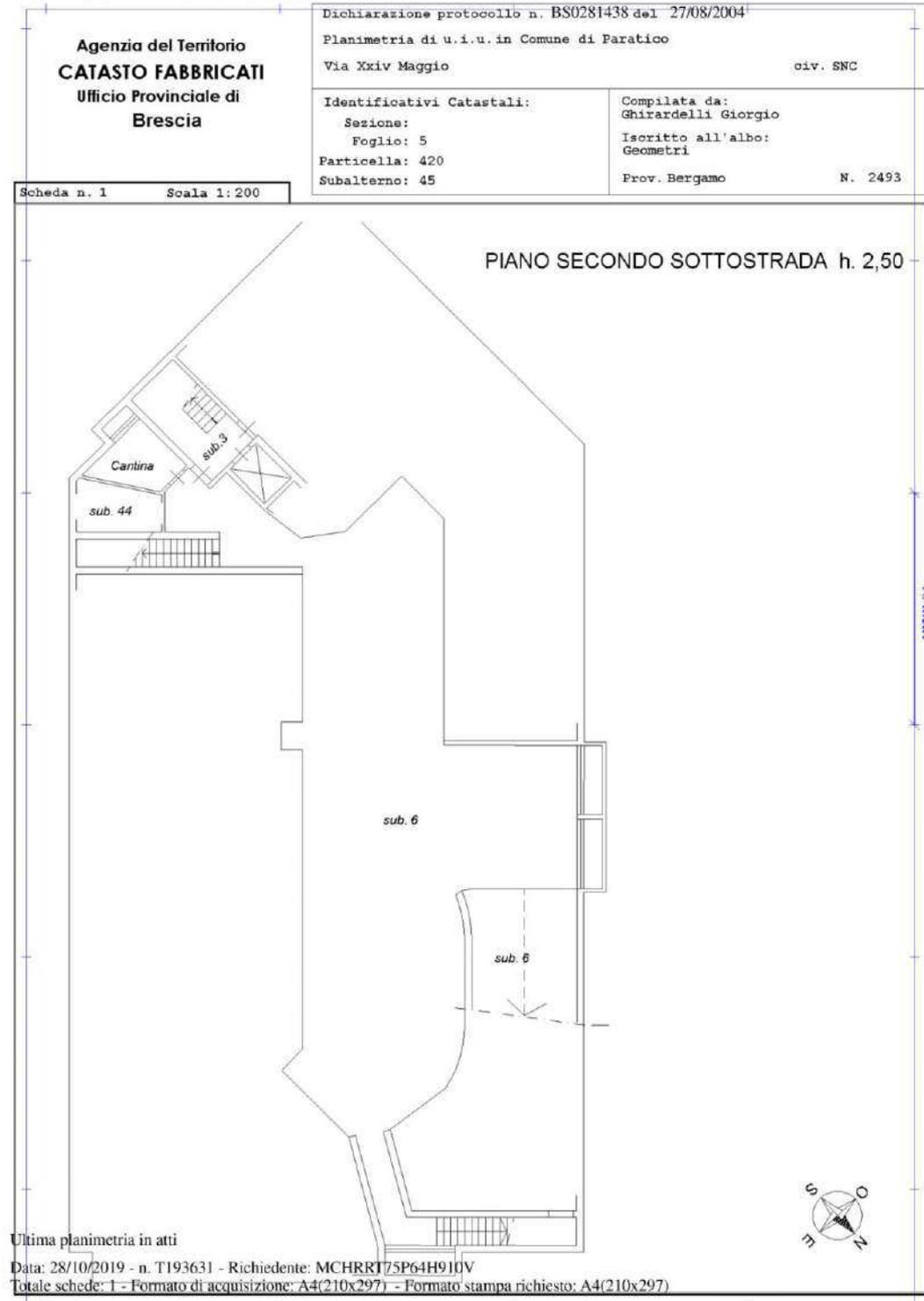
SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/44

Data: 28/10/2019 - n. T193630 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/45

Data: 28/10/2019 - n. T193631 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

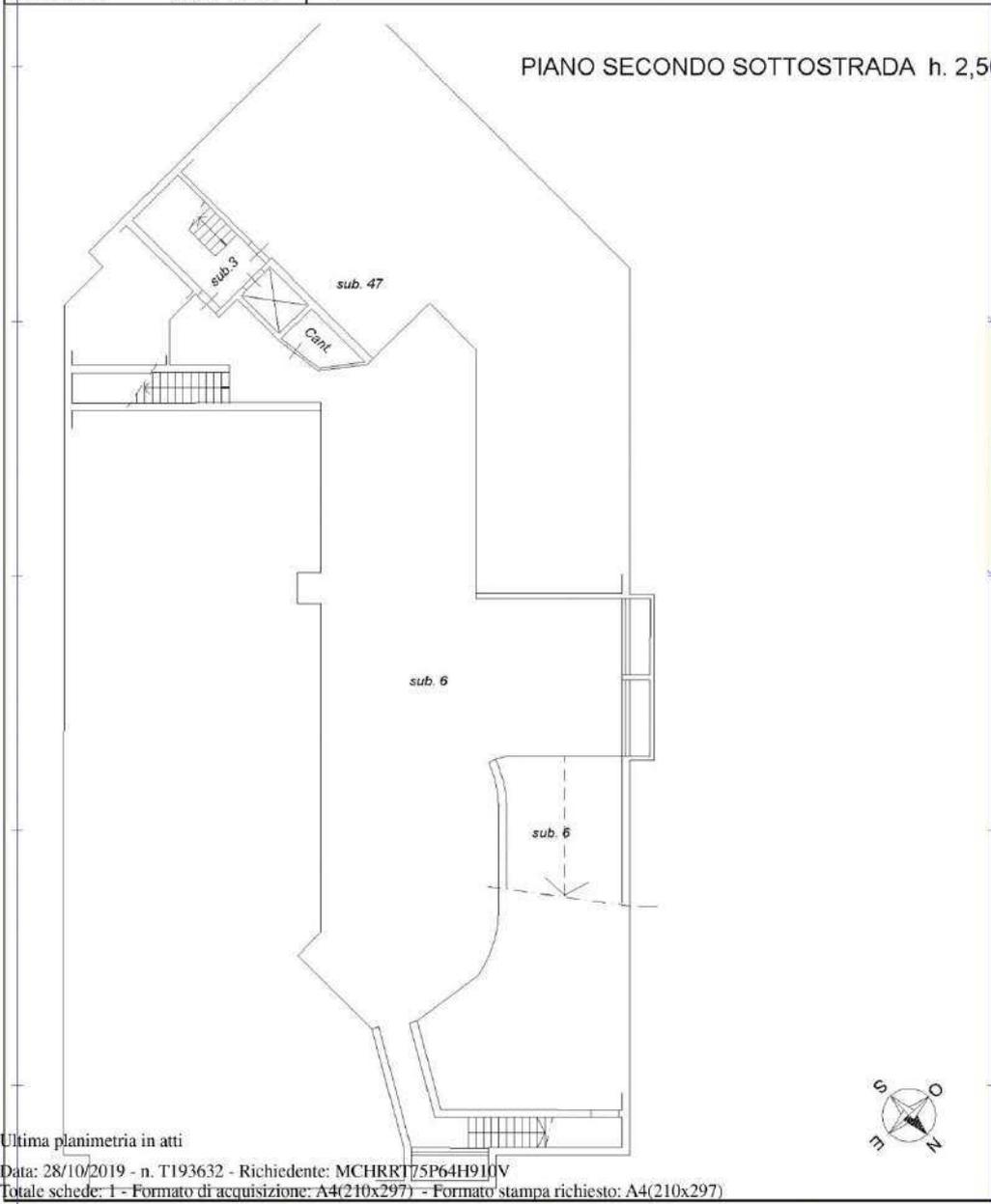


SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/46

Data: 28/10/2019 - n. T193632 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

| | | |
|---|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via XXIV Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 46 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 46 >
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: S2;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/10/2019 - n. T193632 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

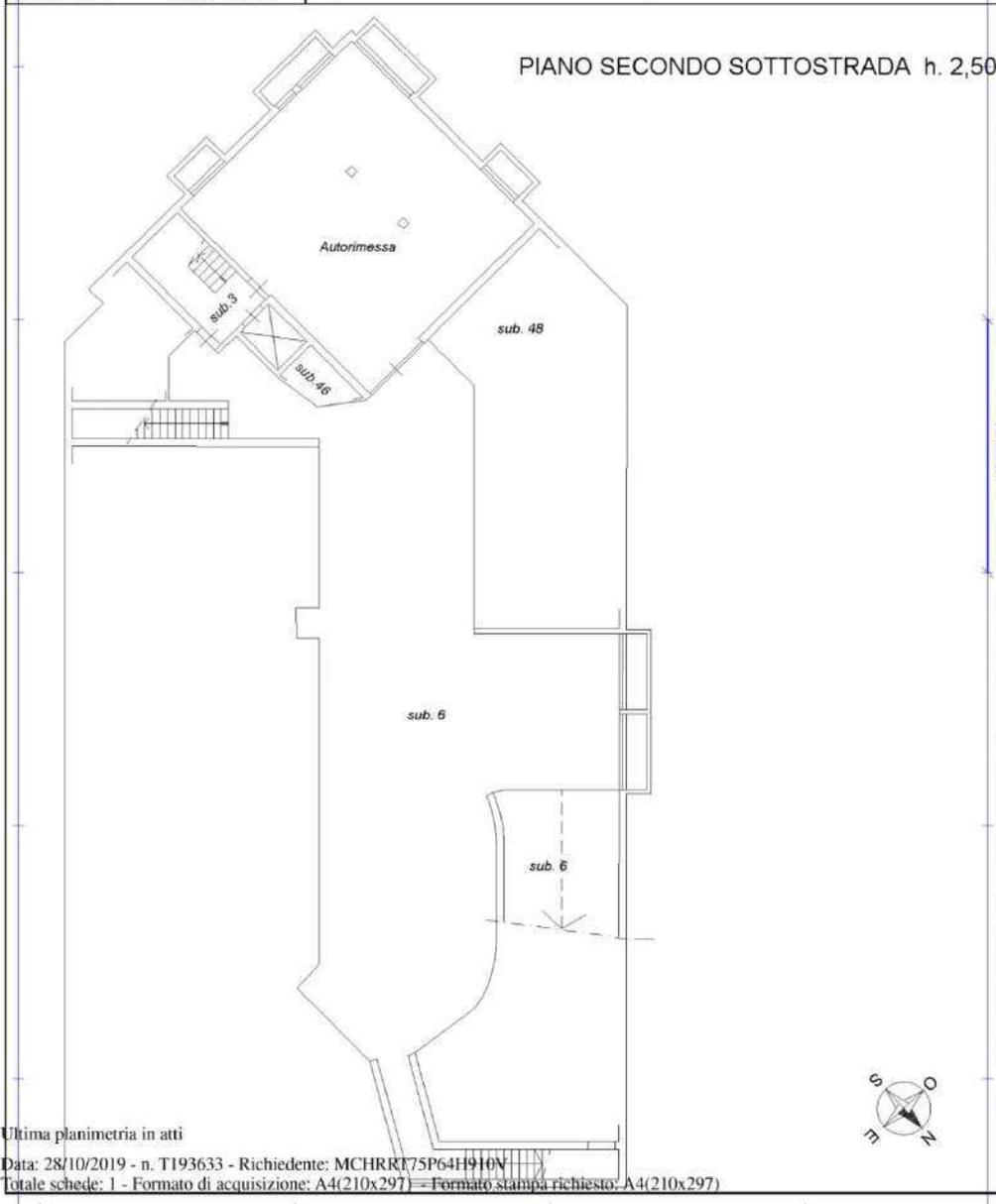
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 420/47

Data: 28/10/2019 - n. T193633 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

| | | |
|---|--|--|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia | Dichiarazione protocollo n. BS0281438 del 27/08/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Paratico Via XXIV Maggio civ. SNC | |
| | Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 420 Subalterno: 47 | Compilata da: Ghirardelli Giorgio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2493 |

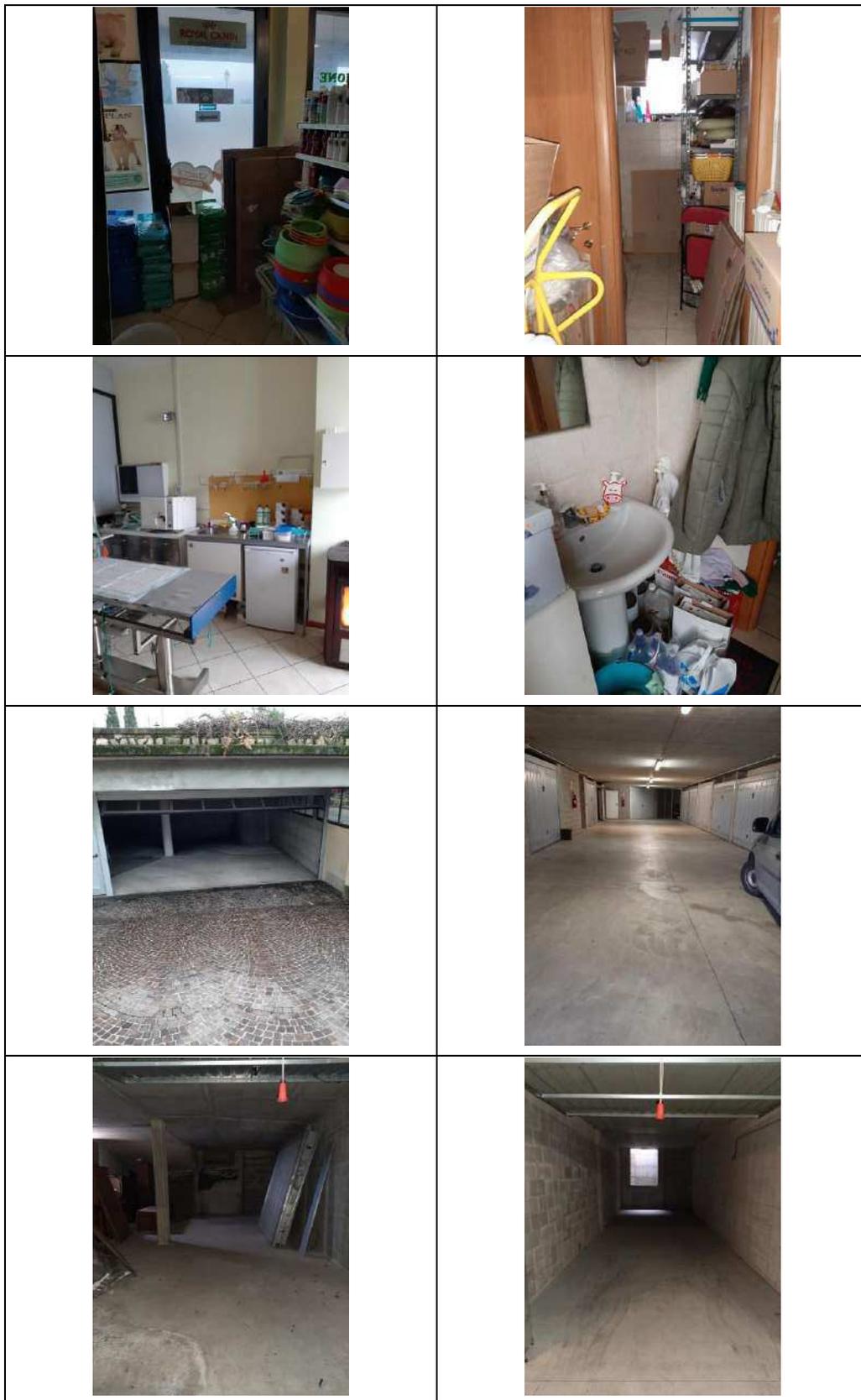
Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di PARATICO (G327) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 5 - Particella: 420 - Subalterno: 47 -
 VIA XXIV MAGGIO SNC piano: S2;

Ultima planimetria in atti
 Data: 28/10/2019 - n. T193633 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica







8.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Valore unitario applicato per i negozi €/mq 1.150,00

Valore unitario applicato per i locali deposito €/mq 400,00

Valore unitario applicato per le autorimesse €/mq 750,00

Valore unitario applicato per il residenziale €/mq 1.100,00 (per le cantine)

| Lotto | Sub. | Descrizione | Superficie mq | Coeff. | Sup. comm. mq | Valore €/mq | Valore totale € |
|-------|------|-----------------|---------------|--------|---------------|-------------|-----------------|
| 1 | 9 | Negozi | 77,00 | 1,00 | 77,00 | 1.150,00 | 88.550,00 |
| 2 | 8 | Negozi | 54,00 | 1,00 | 54,00 | 1.150,00 | 62.100,00 |
| 3 | 20 | Autorimessa | 56,00 | 1,00 | 56,00 | 750,00 | 42.000,00 |
| 4 | 21 | Autorimessa | 32,00 | 1,00 | 32,00 | 750,00 | 24.000,00 |
| 5 | 25 | Autorimessa | 34,00 | 1,00 | 34,00 | 750,00 | 25.500,00 |
| 6 | 26 | Cantina | 10,40 | 0,25 | 2,60 | 1.100,00 | 2.860,00 |
| 7 | 27 | Cantina | 6,00 | 0,25 | 1,50 | 1.100,00 | 1.650,00 |
| 8 | 29 | Locale deposito | 105,00 | 1,00 | 105,00 | 400,00 | 42.000,00 |
| 9 | 37 | Autorimessa | 82,00 | 1,00 | 82,00 | 750,00 | 61.500,00 |
| 10 | 38 | Autorimessa | 56,00 | 1,00 | 56,00 | 750,00 | 42.000,00 |
| 11 | 40 | Autorimessa | 37,00 | 1,00 | 37,00 | 750,00 | 27.750,00 |
| 12 | 41 | Cantina | 9,00 | 0,25 | 2,25 | 1.100,00 | 2.475,00 |
| 13 | 42 | Autorimessa | 36,00 | 1,00 | 36,00 | 750,00 | 27.000,00 |
| 14 | 43 | Autorimessa | 34,00 | 1,00 | 34,00 | 750,00 | 25.500,00 |
| 15 | 44 | Cantina | 8,40 | 0,25 | 2,5 | 1.100,00 | 2.750,00 |

| | | | | | | | |
|------------------|----|-------------|--------|------|--------|----------------------|-------------------|
| 16 | 45 | Cantina | 9,35 | 0,25 | 2,34 | 1.100,00 | 2.574,00 |
| 17 | 46 | Cantina | 4,50 | 0,25 | 1,13 | 1.100,00 | 1.243,00 |
| 18 | 47 | Autorimessa | 104,00 | 1,00 | 104,00 | 750,00 | 78.000,00 |
| ** | 52 | Area urbana | 345,00 | | | Parcheeggio pubblico | 0,00 |
| Sommano € | | | | | | | 559.452,00 |

9 COMUNE DI PREDORE (BG) – AUTORIMESSA CON TERRENO E LASTRICO SOLARE IN VIA CANTIERE – BENE DEL SIG.

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di PREDORE (BG) distinte al NCEU foglio 9, Via Cantiere n. 14:

- **mappale 3301/3**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 228, RC Euro 518,11;
- **mappale 3302/5**, piano 1, categoria F/5, consistenza lastrico solare di mq. 73; e a CT, foglio 9;
- **mappale 3303**, VIGNETO, classe 3, di are 12.00, RD € 10,23 RA € 5,27.

Provenienza: Atto di donazione del 19.09.2012 n. 102515 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 19.09.2012 ai nn. 41039/27768.

Detti beni risultano gravati da:

- **ipoteca volontaria** nr. 49341/8001 del 19.12.2013 (atto del 16.12.2013 n. 103528 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro:

somma iscritta:

somma capitale:

scadenza

grava anche su beni del coobbligato.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

9.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, da nord in senso orario.

- mapp. 3303: mapp. 503, mapp. 2328, mapp. 2412, mapp. 2413, roggia, mapp. 3301, roggia.
- mapp. 3301/3: terrapieno, terrapieno, strada, terrapieno.
- mapp. 3302/5: mapp. 3303.

9.2 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

9.3 Le pratiche edilizie e la conformità

I fabbricati sono stati edificati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

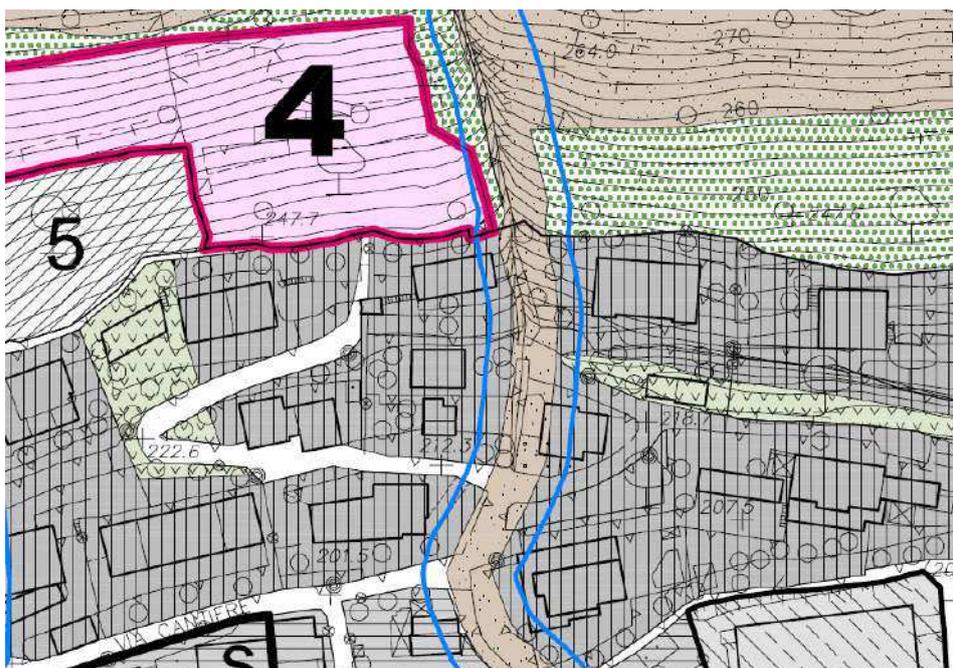
- C.E. N. 52/90 R.C. – n. 1474 prot. gen. del 04/03/1993;
- C.E. N. 339 R.C. – n. 1459 prot. gen. del 07/02/1997;
- C.E. N. 51/97 R.C. – n. 1936 prot. gen. del 02/09/1998;
- C.E. N. 116/99 R.C. – n. 2307 prot. gen. del 15/06/1999;

Domanda per l'ottenimento del Certificato di abitabilità protocollata al Comune di Predore in data 3 novembre 2000 al n. 4794.

9.4 La situazione urbanistica

E' stato consultato lo strumento urbanistico del Comune di Predore per verificare la destinazione del mappale 3303 e del lastrico solare mapp. 3302/5.

Si allega lo stralcio della Tav. T01d PdR.



IL SISTEMA RESIDENZIALE



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI



Distributori di carburante



Verde urbano di salvaguardia



Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica

Le aree ricadono in parte in Ambito territoriale residenziale ed in parte in Verde urbano di salvaguardia. Tenuto conto della presenza della strada, della zona a verde e delle distanze da mantenere dai fabbricati esistenti, le aree verranno valutate come non edificabili.

9.5 La descrizione e la consistenza

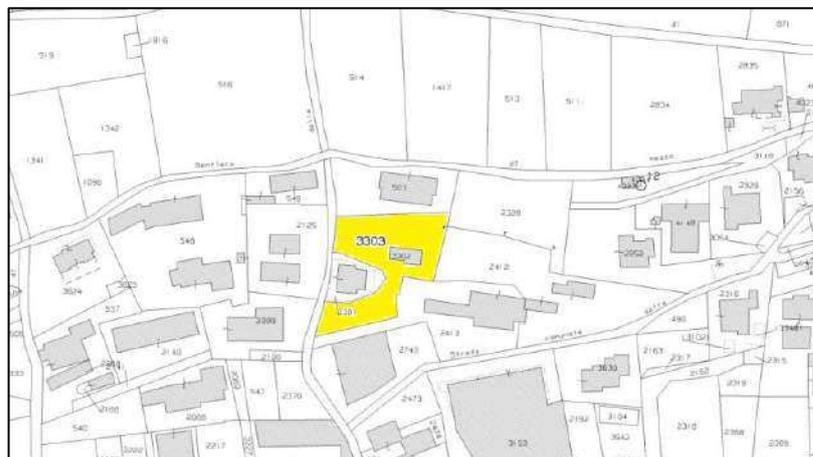
Trattasi di autorimessa posta a piano interrato con accesso dalla via Cantiere al civico 14, di lotto di terreno identificato catastalmente con il mapp. 3303 in parte occupato da strada, e da lastrico solare di circa 73,00 mq (soalio di autorimesse non di proprietà). Le unità immobiliari si trovano in zona panoramica con vista sul lago.

L'autorimessa non risulta essere conforme ai progetti approvati ed alla scheda catastale:

- non sono state realizzate le pareti lato nord e est per la formazione dell'intercapedine ed il locale ora si sviluppa, ai due lati indicati, sino al terrapieno;
- è stato creato un locale interno lungo il lato est.

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



SCHEDE CATASTALE – MAPP. 3301 sub. 3

Data presentazione: 13/02/1999 - Data: 15/01/2020 - n. T144686 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

MODULARIO
art. n. 497

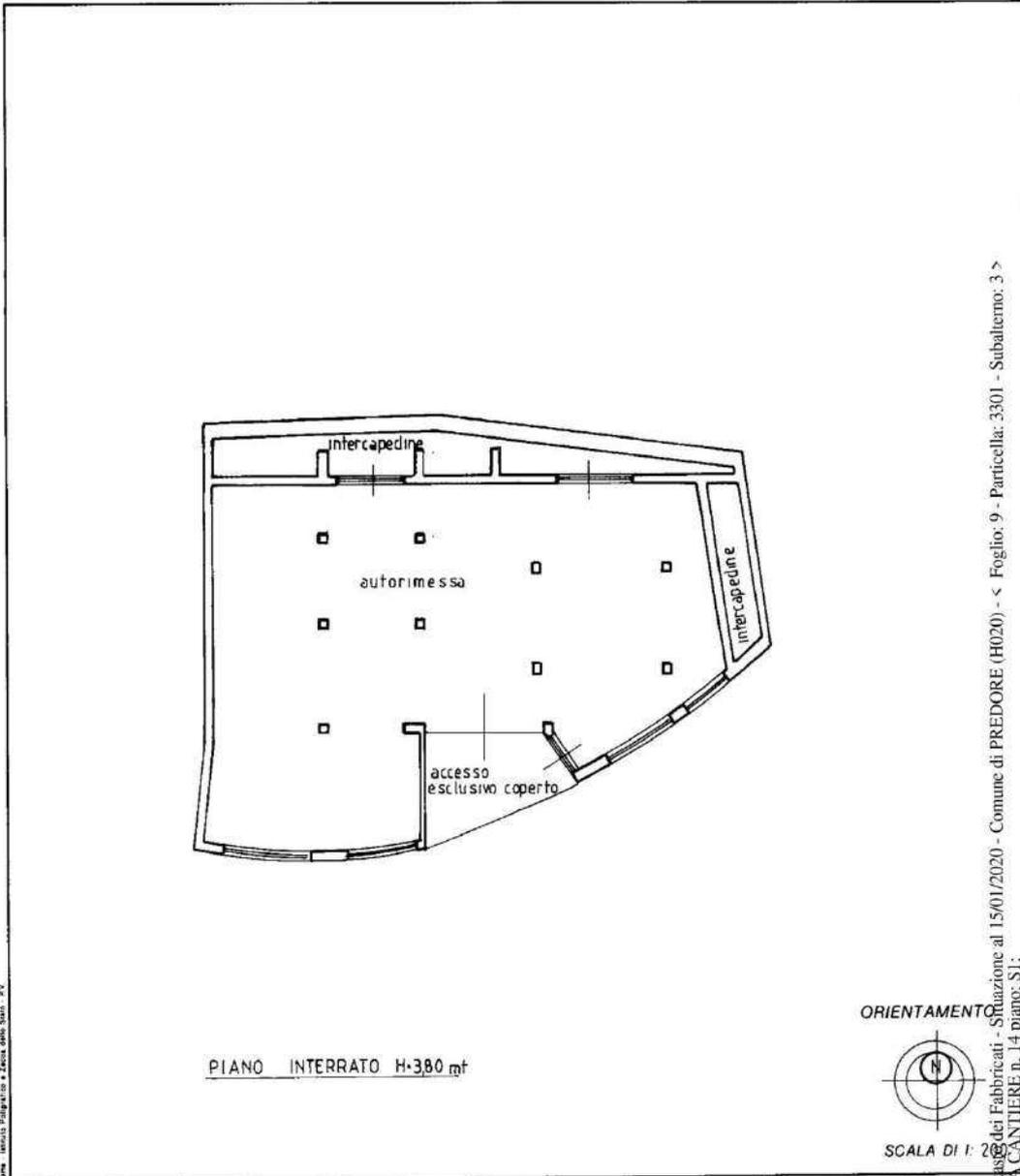


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile.

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PREDORE via CANTIERE civ. 14



Nome, titolo, indirizzo e dati del notaio

| | |
|---|---|
| Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal <u>GEOMETRA</u> |
| Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> | (Titolo, cognome e nome) |
| Ultima planimetria in atti | <u>SOGGETTI FABIO</u> |
| Data presentazione: 13/02/1999 - Data: 15/01/2020 - n. T144686 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V | |
| Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) | |
| F. <u>3301</u> sub. <u>3</u> | della provincia di <u>BERGAMO</u> |
| | data <u>15/01/2020</u> Firma <u>[Signature]</u> |

RISERVATO ALL'UFFICIO

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 3302 sub. 5

Data presentazione: 13/02/1999 - Data: 15/01/2020 - n. T144690 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

MODULARIO
a.r.f.n. 497

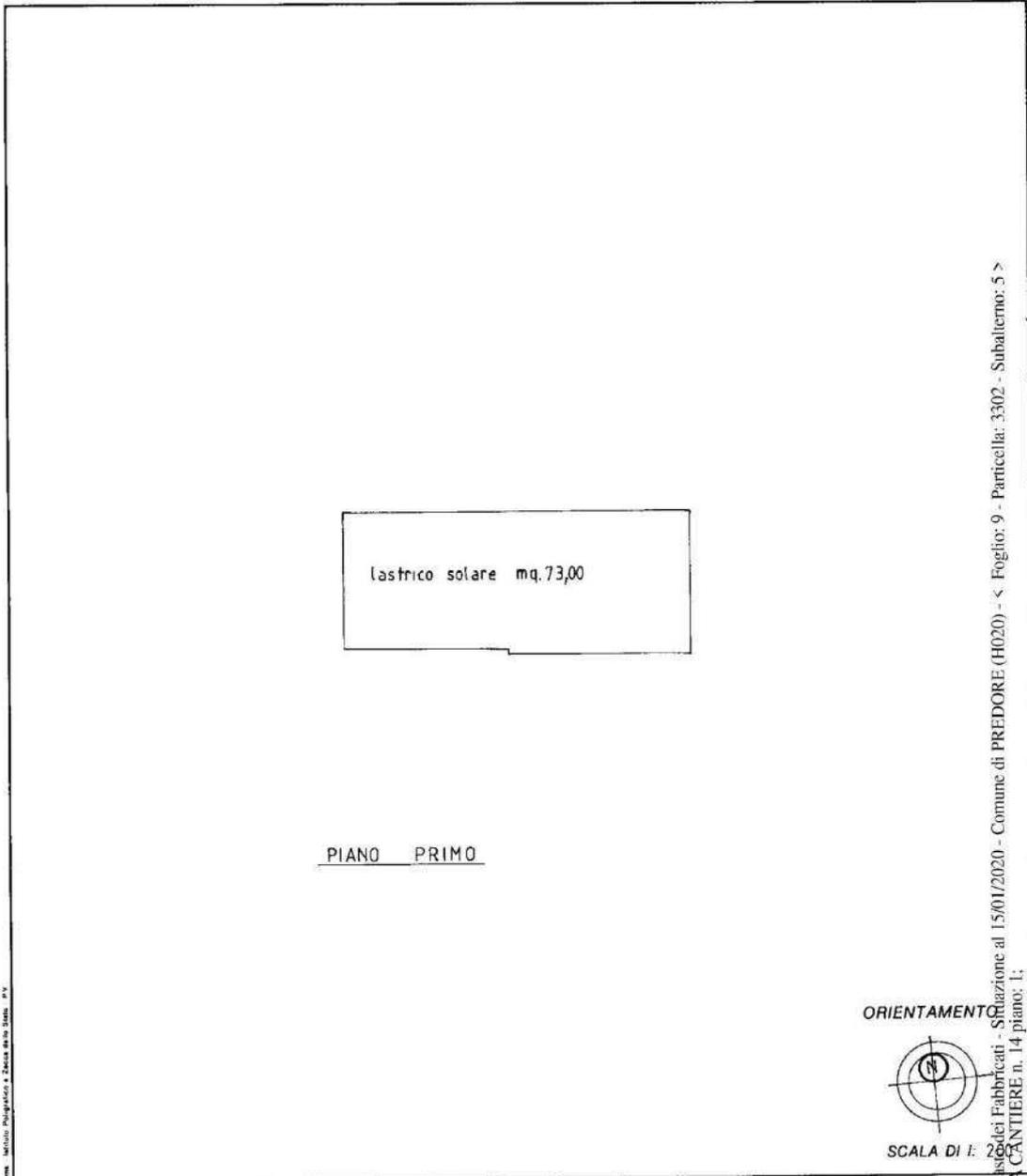


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile.

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

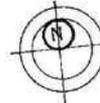
Planimetria di u.i.u. in Comune di PREDORE via CANTIERE civ. 14



lastrico solare mq. 73,00

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI E. 28

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2020 - Comune di PREDORE (H020) - < Foglio: 9 - Particella: 3302 - Subalterno: 5 >
VIA CANTIERE n. 14 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione
Data presentazione: 13/02/1999 - Data: 15/01/2020 - n. T144690 - Richiedente: MCHRR75P64H910V
Totale schede catastali: 1
F. n. 3302 sub. 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SOGGETTI FABIO
del n. 216 del foglio di 15 del m. 15
della provincia di BERGAMO
data Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Documentazione fotografica



9.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Valore unitario applicato per l'autorimessa €/mq 500,00.

Valore unitario applicato per il terreno, considerato non edificabile secondo quanto riportato nel capitolo relativo all'urbanistica €/mq 12,00 (VAM 2019 – Regione agraria n. 5).

| Lotto | Mapp. | Descrizione | Superficie mq | Coeff. | Sup. comm. mq | Valore €/mq | Valore totale € |
|--------------------------|--------|-------------------|---------------|--------|---------------|-------------|-------------------|
| 1 | 3301/3 | Autorimessa | 236,00 | 1,00 | 236,00 | 500,00 | 118.000,00 |
| | 3301/3 | Accesso esclusivo | 18,00 | 0,10 | 1,80 | 500,00 | 900,00 |
| Sommano Lotto 1 € | | | | | | | 118.900,00 |
| 2 | 3303 | Terreno | 1.200,00 | 1,00 | 1.200,00 | 12,00 | 14.400,00 |
| | 3302/5 | Lastrico solare | 73,00 | 1,00 | 73,00 | 12,00 | 876,00 |
| Sommano Lotto 2 € | | | | | | | 15.276,00 |

10 COMUNE DI PREDORE (BG) – AUTORIMESSA E AREA URBANA IN VIA CANTIERE N. 12 – BENE DEL SIG.

Quota 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di PREDORE (BG) distinte al NCEU foglio 9, Via Cantiere n. 12:

- **mappale 2743/705**, piano S2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 154, RC Euro 349,95;
- **mappale 2743/706**, piano S2, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 11.

(il sub. 710 è BCNC corte comune ai subb. 705-711-712-713-714).

Provenienza:

* Atto di donazione del 14.12.1999 n. 127283 Rep. Notaio Jean Pierre Farhat di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 3.01.2000 ai nn. 23/15:

* Atto di donazione del 19.09.2012 n. 102515 Rep. Notaio Mario Vasini di Sarnico, trascritto, a Bergamo, in data 19.09.2012 ai nn. 41038/27767.

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nr. 49341/8001 del 19.12.2013 (atto del 16.12.2013 n. 103528 Repertorio Notaio Mario Vasini di Sarnico)

a favore:

contro:

somma iscritta:

somma capitale

scadenza

grava limitatamente in capo al mappale 2743/705 e su beni del coobbligato.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** nr. 51696/33873 del 16.10.2019 (atto del 20.09.2019 n. 206 Repertorio Tribunale di Bergamo)

a favore:

contro: COSTRUZIONI EDILI GHIRARDELLI GIOVANNI & C. S.N.C.,

grava anche in capo a beni dei coobbligati.

10.1 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari, da nord in senso orario:

- Mapp. 2743/705: terrapieno, sub. 702, mapp. 2413, strada comunale, strada comunale, sub. 706, sub. 709, sub. 707;

- Mapp. 2743/706: sub. 710, sub. 709, sub. 705, strada comunale.

10.2 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano occupate dal

10.3 Le pratiche edilizie e la conformità

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia con contributo n. 304 rilasciata in data 24/05/1991, n. 35/90 Reg. Cos. E n. 1.037 prot. gen. per la nuova costruzione di un locale interrato.

10.4 La descrizione e la consistenza

Trattasi di un'autorimessa con cortile esclusivo e un'area urbana di mq 11,00, poste in via Cantiere n. 12 a Predore (BG); il pavimento è in battuta di cemento, i serramenti in alluminio. Lo stato attuale dell'autorimessa risulta essere difforme rispetto a quanto autorizzato e accatastato: è stata realizzata una porta lungo il lato est, il numero e la dimensione delle finestre lato sud non corrisponde a quelle indicate in progetto. Anche la superficie reale del box risulta essere maggiore rispetto all'autorizzato (nelle tavole di progetto viene indicata una superficie di mq 140,00).

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 15/01/2020 - n. T145335 - Richiedente: Telematico

| | | | |
|--|--|---|--|
| ELABORATO PLANIMETRICO | | Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | |
| Compilato da: Ghirardelli Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 02731 | | Protocollo n. BG0071302 del 23/04/2013 Tipo Mappale n. del | |
| Comune di Predore Sezione: Foglio: 9 Particella: 2743 | | Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500 | |

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO 1° SEMINTERRATO

PIANTA PIANO 2° SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T145335 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2020 - Comune di PREDORE (HO20) - < Foglio: 9 - Particella: 2743 - Elaborato planimetrico >

ELENCO SUBALTERNI



Data: 15/01/2020 - Ora: 12.08.39 - Pag: 1
Visura n. : T145336 Fine

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: PREDORE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | PREDORE | Sezione | Foglio 9 | Particella 2743 | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------|---------|-------------|--------------------|--------------|--|
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 1 | | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | | | | | | SOPPRESSO |
| 3 | | | | | | SOPPRESSO |
| 4 | | | | | | SOPPRESSO |
| 701 | | | | | | SOPPRESSO BCNC |
| 702 | | | | | | SOPPRESSO |
| 703 | | | | | | SOPPRESSO |
| 704 | | | | | | SOPPRESSO |
| 705 | via cantiere | 12 | S2 | | | AUTORIMESSA |
| 706 | via cantiere | 12 | S2 | | | AREA URBANA DI MQ. 11 |
| 707 | | | | | | SOPPRESSO |
| 708 | | | | | | SOPPRESSO |
| 709 | via cantiere | 12 | T | | | AREA URBANA DI MQ. 93 |
| 710 | via cantiere | 12 | T | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 705-711-712-713-714 DEL MAPPALE 2743 |
| 711 | via cantiere | 12 | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 712 | via cantiere | 12 | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 713 | via cantiere | 12 | S1-T | | | ABITAZIONE IN VILLINO |
| 714 | via cantiere | 12 | S1 | | | ABITAZIONE IN VILLINO |

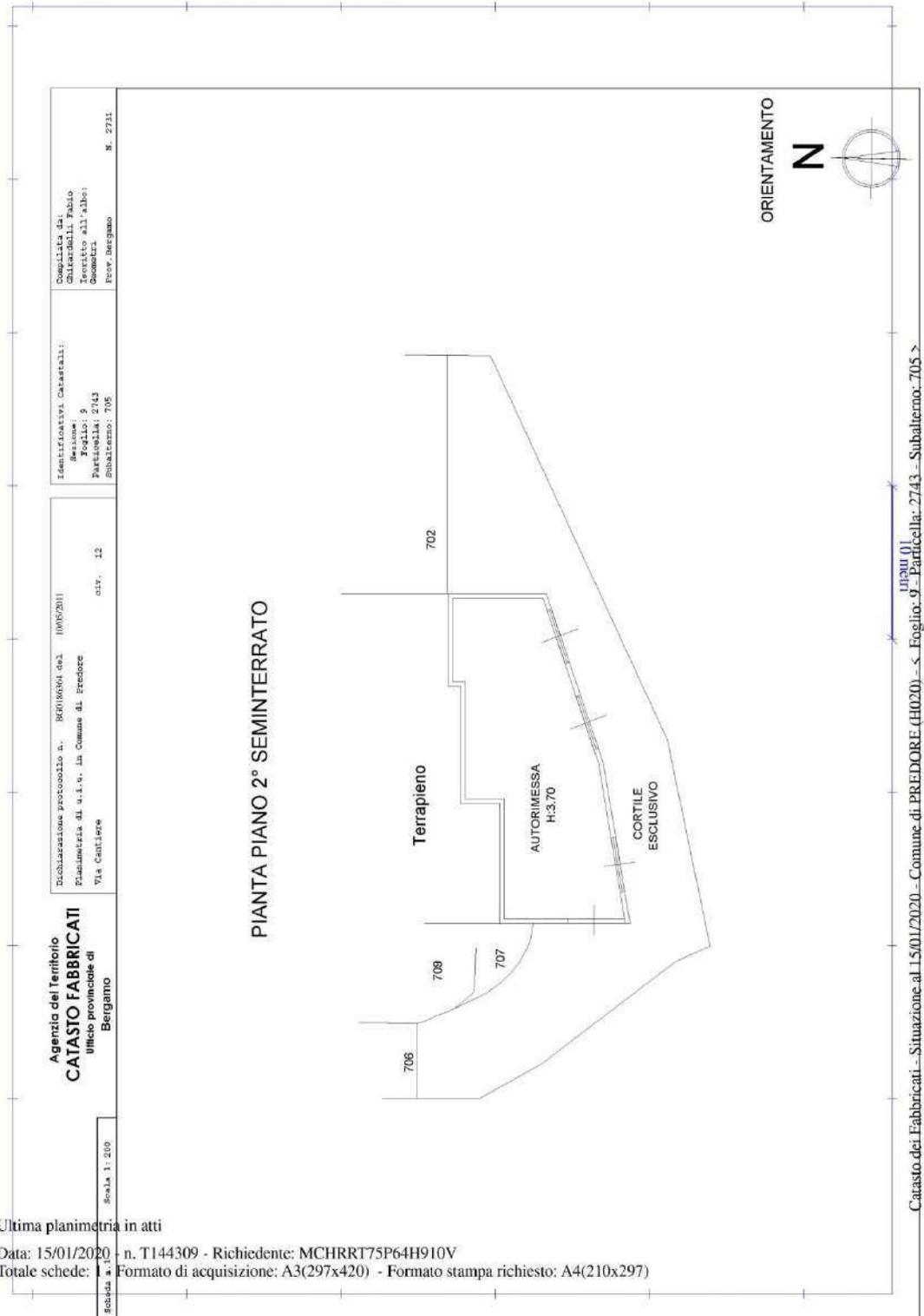
Unità immobiliari n. 18

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE – MAPP. 2743 sub. 705

Data: 15/01/2020 - n. T144309 - Richiedente: MCHRR75P64H910V



Compilata da:
Giuseppe Pado
Territorio all'Albo:
Geometri
Prov. Bergamo
N. 2731

Identificativi Catastrali:
Foglio: 9
Particella: 2743
Subalterno: 705

Richiesta protobollo n. 100/1004 del 10/05/2011
Planimetria di s.i.s. in Comune di Predore
Via Cantiere
civ. 12

**Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2020 - n. T144309 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2020 - Comune di PREDORE (HO20) - s. Foglio: 9 - Particella: 2743 - Subalterno: 705 -
VIA CANTIERE n. 12 piano: S2;

Documentazione fotografica



10.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Metodo di stima utilizzato: **COMPARATIVO**

Valore unitario applicato per l'autorimessa €/mq 500,00

| Lotto | Mapp. | Descrizione | Superficie mq | Coeff. | Sup. comm. mq | Valore €/mq | Valore totale € |
|-----------|----------|--------------------------------|---------------|--------|---------------|-------------|-----------------|
| 1 | 2743/705 | Autorimessa (sup. autorizzata) | 140,00 | 1,00 | 140,00 | 500,00 | 70.000,00 |
| | 2743/705 | Area esclusiva | 302,00 | 0,10 | 30,20 | 500,00 | 15.100,00 |
| | 2743/706 | Area urbana | 11,00 | 0,10 | 1,10 | 500,00 | 550,00 |
| Sommano € | | | | | | | 85.650,00 |

Vengono quantificati in € 10.000,00 i costi per la sanatoria delle non conformità indicate nel capitolo 10.4, pertanto il valore dei beni ammonta complessivamente a **€ 75.650,00**.

11 I BENI IMMOBILI NON VALORIZZATI

La società in esame risulta catastalmente intestataria:

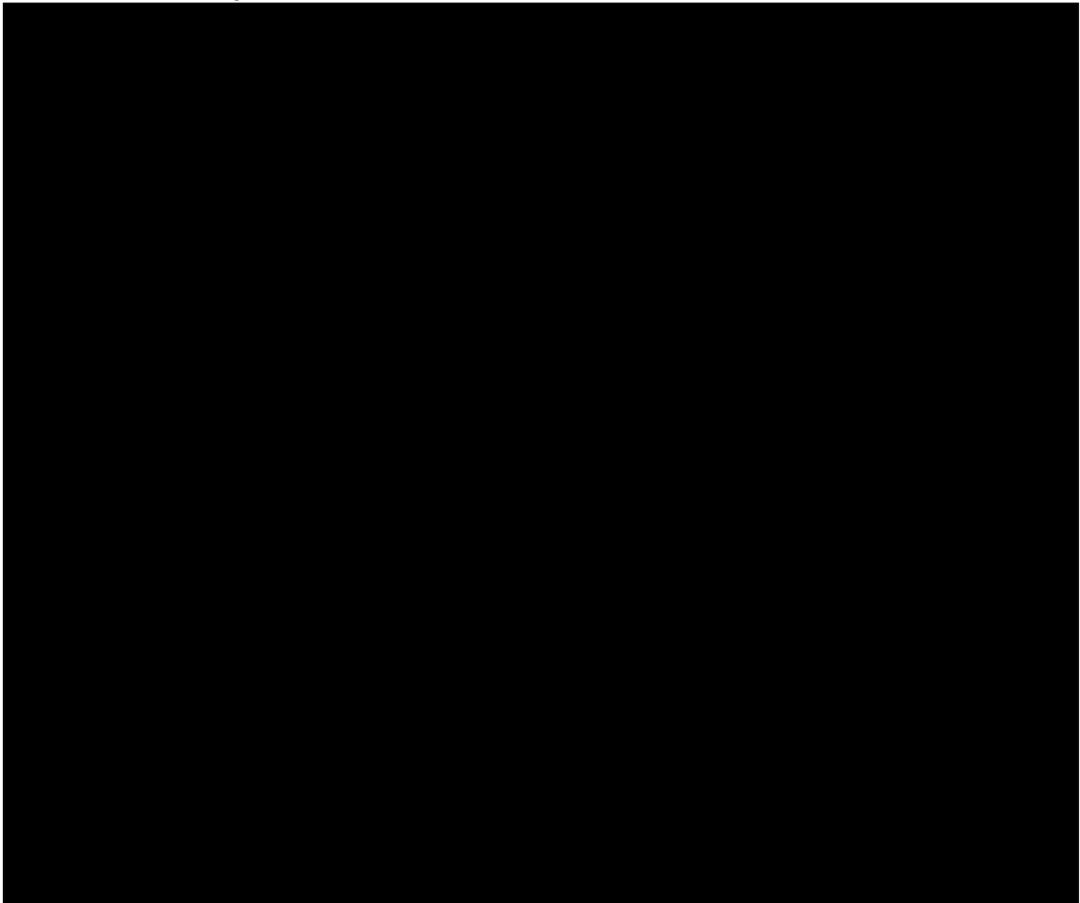
* per diritto di superficie del sottosuolo dell'area urbana distinta con il mappale 52/728 del NCEU di Grumello del Monte (BG); nel sottosuolo della suddetta area è stato realizzato un corpo di autorimesse che risulta interamente venduto. Detto mappale risulta indicato nella Sentenza dichiarativa di fallimento di cui a Tr. 51696/33873 del 16.10.2019.

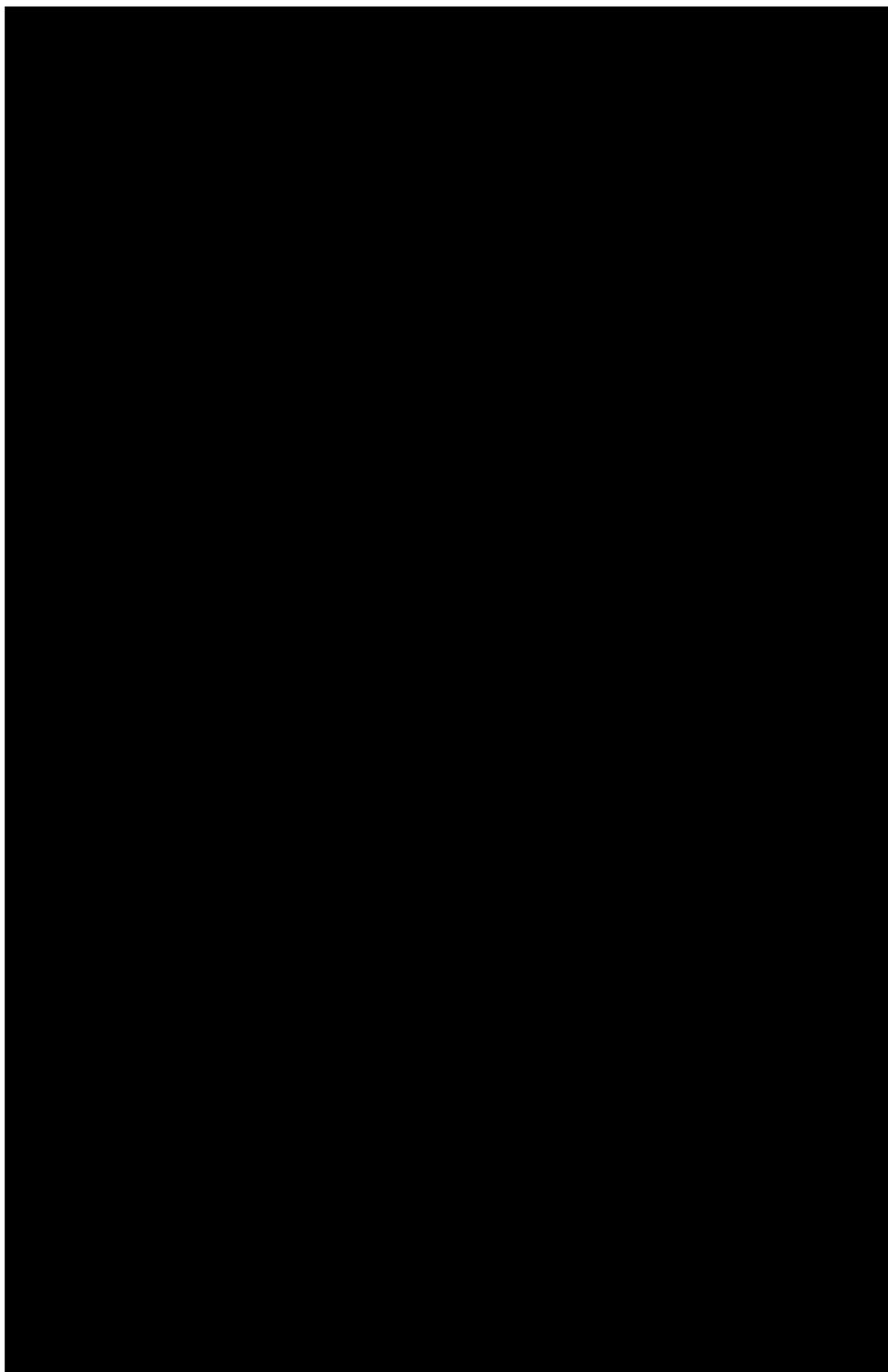
* per la quota 2887/100000 di proprietà dell'area del mappale 10351 di are 0.68 del CT di Seriate (piccola striscia di area limitrofa ed accessoria al fabbricato al mappale 5899). Detto mappale risulta indicato nella Sentenza dichiarativa di fallimento di cui a Tr. 51696/33873 del 16.10.2019.

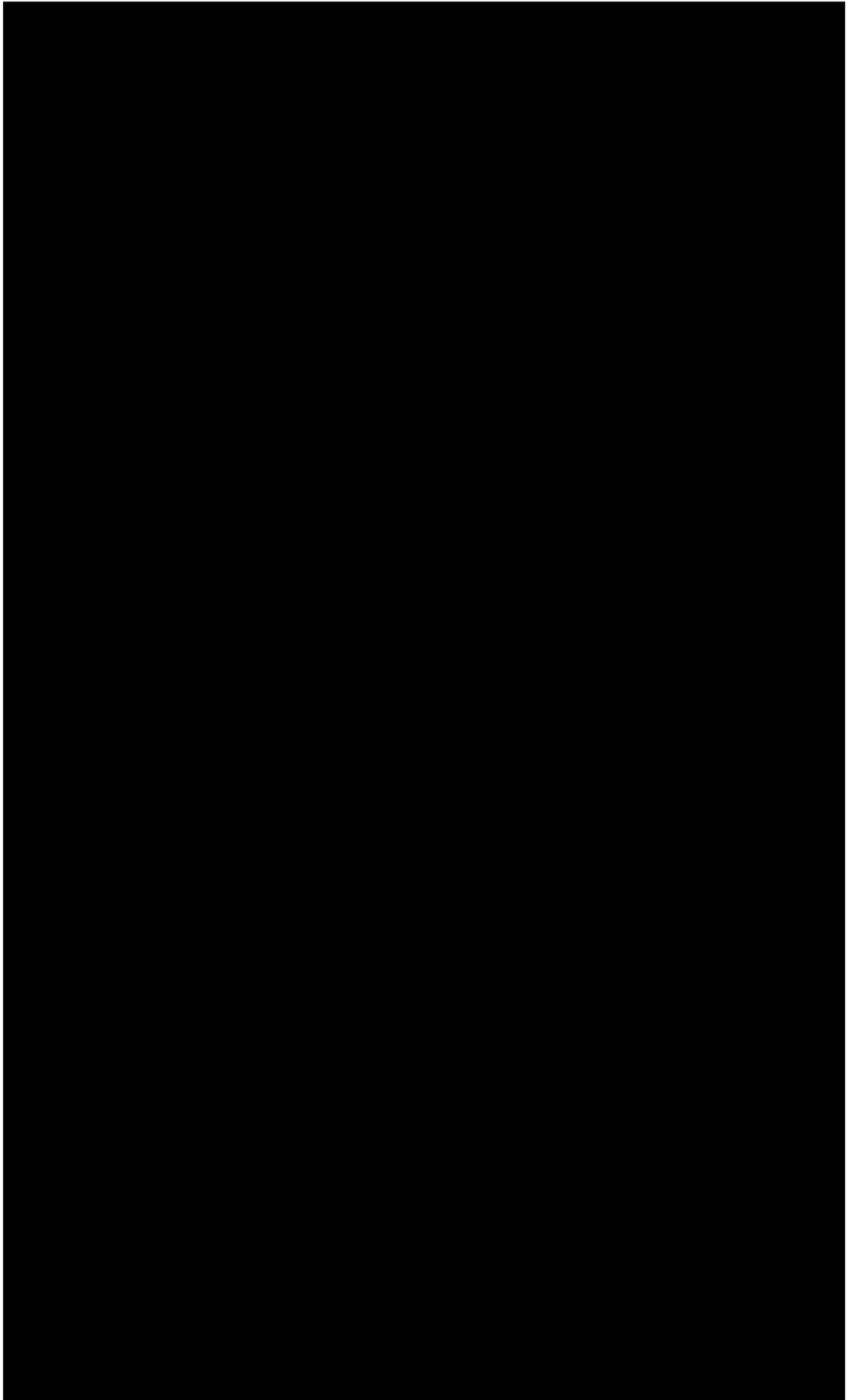
*per diritto di superficie del sottosuolo dell'area in Comune di Paratico (BS) distinta con i mappali 377 del NCEU e 379 del CT; nel sottosuolo della suddetta area è stato realizzato il corpo di autorimesse identificato con il mappale 420 del foglio 5, del quale parte delle autorimesse risultano vendute ed in parte ancora in proprietà alla società in esame come meglio sopra descritte. Detti beni risultano indicati nella Sentenza dichiarativa di fallimento di cui a Tr. 45584/28497 del 21.10.2019.

12 I BENI MOBILI DELLA SOCIETA'

Presupposto fondamentale di ogni valutazione è la scelta preliminare della soluzione metodologica più appropriata in funzione dello scopo della valutazione e della realtà specifica del bene che ne è oggetto. L'obiettivo è quello quindi di esprimere una possibile valutazione in merito e di merito dei beni a supporto dell'attività in essere. Il più probabile valore dei beni nella disponibilità del Fallimento è stato assunto con il criterio del "valore di liquidazione", e calcolato in funzione di parametri mercantili abituali e noti, riferiti al mercato dell'usato di specie, tenendo in considerazione lo stato di usura, di conservazione, di manutenzione e, soprattutto, di usabilità, con la previsione di una cessione frazionata. In funzione di quanto precedentemente descritto la più probabile aspettativa di ricavo riveniente dalla cessione dei beni mobili è la seguente:







13 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, riassume nel prospetto che segue le valutazioni dei beni immobili e mobili in capo alla Società **COSTRUZIONI EDILI GHIRADELLI GIOVANNI & C. S.N.C.**

| BENI IMMOBILI | | |
|----------------------|--|-----------------|
| PROPRIETA' | Ubicazione | Valore € |
| Società | Solto Collina – Complesso residenziale | 290.083,00 |
| Società | Seriate – Cantine | 7.137,00 |
| Società | Seriate – Deposito agricolo | 401.655,00 |
| Società | Predore – Tettoia e area | 45.162,00 |
| Società | Predore – Negozio e deposito | 75.969,00 |

| | | |
|---|--|---------------------|
| Società | Predore – Ufficio | 69.750,00 |
| Società | Paratico – negozi, deposito, autorimesse e cantine | 559.452,00 |
| Sommano beni della Società € | | 1.449.208,00 |
| | Predore – Autorimessa, terreno e lastrico solare | 134.176,00 |
| | Predore – Autorimessa e area urbana | 75.650,00 |
| Totale complessivo BENI IMMOBILI € | | 1.659.034,00 |
| BENI MOBILI | | |
| PROPRIETA' | Ubicazione | Valore € |
| | | |

Paladina, 10 marzo 2020

L'Esperto incaricato
(Geom. *Roberta Micheli*)

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Roberta Micheli". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "MICHELI ROBERTA" at the top, "INGEGNERA" on the right, and "BERGAMO" at the bottom. The center of the stamp features a star and some illegible text, likely a registration number.