

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 1 di 38

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO

N°207/2014

[REDACTED]

Via Stelle, 3
Chiuduno (BG)



PERIZIA IMMOBILIARE

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 2 di 38

Sommario

1.1 La natura e i limiti dell'incarico	3
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
2.1 L'identificazione, la provenienza e la regolarità catastale	6
2.2. La descrizione dei beni, le planimetrie catastali	7
2.3 Descrizione dei beni	18
2.4 le proveniente, lo storico, i gravami	24
2.5 La ricerca del più probabile valore di mercato	27
2.6 Calcolo delle superfici	36
2.7 Conclusioni	37

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 05E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 3 di 38

1.1 La natura e i limiti dell'incarico.

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, il dottor Umberto GIUPPONI ha ritenuto di far affidare al sottoscritto l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione degli immobili in capo, alla ditta [REDACTED] con sede in Chiuduno (BG) via Stelle n. 3.

I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono la presente "relazione di stima immobiliare", redatta in conformità agli standard previsti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza 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 II, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria e indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nella presente "relazione di stima immobiliare", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e delle limitazioni nel seguito riepilogate:

- 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 attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario specialmente riferito allo specifico settore delle costruzioni;
- 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, poiché valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa; dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 4 di 33

- La valutazione di merito e le conclusioni, alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nella relazione di stima immobiliare 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.

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 depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiuduno

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio in Bergamo Via Borfuro n° 2, a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in quota-parte in capo alla ditta [REDACTED], 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 relazione di stima immobiliare, 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. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

E' stato inoltre utilizzato INTERNET per l'acquisizione dei dati Pubblici, se pubblicati, inerenti alle informazioni sugli Strumenti di Governo del Territorio in vigore ed alle certificazioni energetiche.

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 5 di 38

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per gli immobili è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 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 II, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Relazione di stima 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 degli immobili è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto **"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 degli immobili in esame. (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi). Infatti il Codice delle Valutazioni Immobiliari, al Capitolo 9, sconsiglia e scoraggia l'applicazione dei procedimenti empirici di stima perché sostiene non abbiano un contatto diretto con il mercato e le sue informazioni non hanno, a monte, un procedimento scientifico, Le unità facenti parte del campione estimativo, sono molto vicine tra di loro e ricadono nella medesima zona, e sono posizionate allo stesso modo rispetto ai servizi pubblici (ufficio postale, banche, stazione dei Carabinieri, pronto soccorso, uffici comunali) ed alle infrastrutture. La superficie ragguagliata, è stata rilevata in loco utilizzando la cartografia di progetto e/o catastale calcolando come previsto dagli **"Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili"** e dai criteri stabiliti dalla norma **UNI 10750**, per intero i muri esterni e interni e la mezzeria delle murature di confine con altre proprietà e le superfici di pertinenza, alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale.

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G8562 - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 267/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 6 di 38

2.1 L'identificazione, la provenienza e la regolarità catastale

L'indagine svolta ha evidenziato che in capo alla ditta [REDACTED] risultano intestati i seguenti immobili in Comune di **CHIUDUNO**:

quota dell'intero della proprietà delle seguenti unità immobiliari, rilevabili in banca dati del Catasto Fabbricati al foglio 3 di detto Comune, con l'identificativo:

MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
3135		Stelle, snc	T	C/6	3		19	39,25
3136		Stelle, snc	T	C/6	3		19	39,25
1550	706	Stelle, 8	T-1	A/3	1	3,5		180,76
1550	707	Stelle, 8	2	A/3	2	2,5		154,94

quota di 1/2 della proprietà delle seguenti unità immobiliari, rilevabili in banca dati del Catasto Fabbricati al foglio 3 di detto Comune, con l'identificativo:

MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1550	703	Stelle, 6/E	T	A/3	2	3,5		216,91
1550	704	Stelle, 6/E	1	A/3	2	3		185,92
1550	705	Stelle, 6/E	2	A/3	2	3		185,92
5708		Stelle, 6/D	T	C/2	1		26	42,97

quota di 1/2 della proprietà delle seguenti terreni, rilevabili in banca dati del Catasto Terreni al foglio 9 di detto Comune, con l'identificativo

COMUNE	MAPP.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
Chiuduno	5600	Vigneto	3		30	60	€ 26,08	€ 13,43
Chiuduno	2042	Seminativo	1		00	07	€ 0,04	€ 0,04

quota di 1/6 della proprietà delle seguenti terreni, rilevabili in banca dati del Catasto Terreni al foglio 9 di detto Comune, con l'identificativo

COMUNE	MAPP.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
Chiuduno	2040	Sem. Arb.	1		00	90	€ 0,56	€ 0,51

quota di 1/2 della proprietà delle seguenti terreni, rilevabili in banca dati del Catasto Terreni al foglio 9 del Comune di Seriate, con l'identificativo

COMUNE	MAPP.	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (m2)			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
Seriate	7424	Sem. Arb. Irr.	1		00	62	€ 0,51	€ 0,51

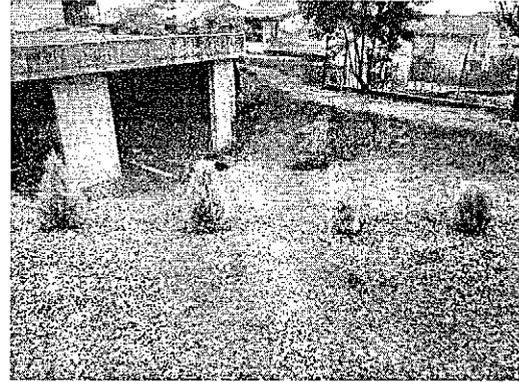
GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	██████████	Pag. 7 di 38

Oltre ai beni sopra descritti, il sig. ██████████ risulta comproprietario, in quota di 1/2, di due autorimesse, per le quali il Comune di Chiuduno ha rilasciato un Permesso di Costruire in data 10.12.2009 n. 3520. I lavori hanno avuto inizio ma sono stati interrotti per mancanza di fondi. Le due autorimesse non risultano nella banca-dati del N.C.E.U. di Bergamo.

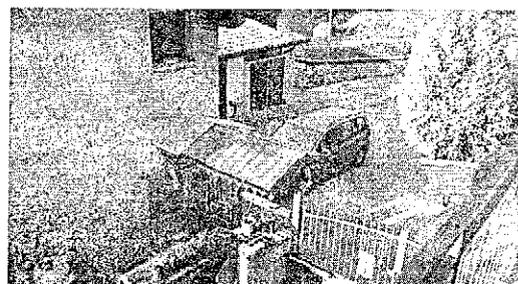
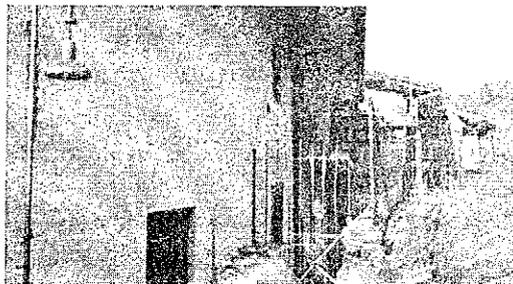


2.2. La descrizione dei beni, le planimetrie catastali

I fabbricati di cui alla presente perizia sono ubicati in Comune di Chiuduno, alla via Stella. Il fabbricato principale risale al 1800. La porzione di comproprietà del sig. ██████████ è stata oggetto di parziale ristrutturazione.



Una parte affaccia su un'area di proprietà indivisa tra il sig. ██████████ ed il di lui fratello ██████████



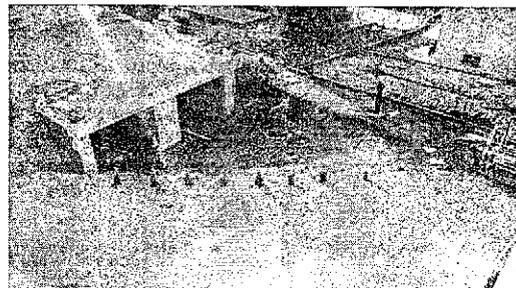
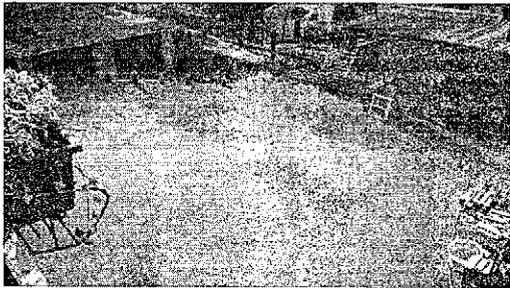
GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

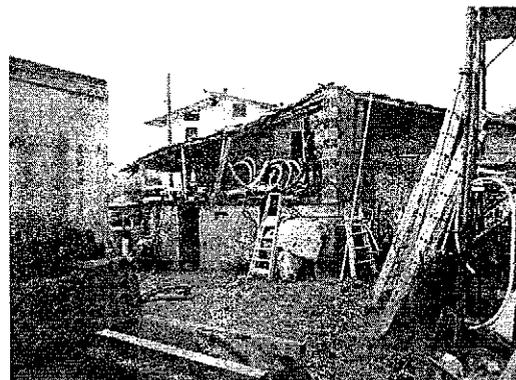
TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	██████████	Pag. 3 di 33



In quest'area sono presenti due corpi di fabbrica.

Il principale è regolarmente denunciato al N.C.E.U. mentre il secondario, facilmente identificabile per il cattivo stato di manutenzione, non risulta denunciato al N.C.E.U.

Entrambi i corpi di fabbrica, comunque, sono inseriti in un più ampio progetto di recupero edilizio, meglio descritto successivamente, regolarmente autorizzato dal Comune di Chiuduno, anche se i lavori non sono ultimati.



E' infine presente una tettoia abusiva, destinata a ricovero di materiali. Di questa tettoia, non esiste alcuna documentazione né di carattere catastale né, tantomeno, di carattere autorizzativo da parte del Comune di Chiuduno.



Di seguito, l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni l'elenco degli stessi:

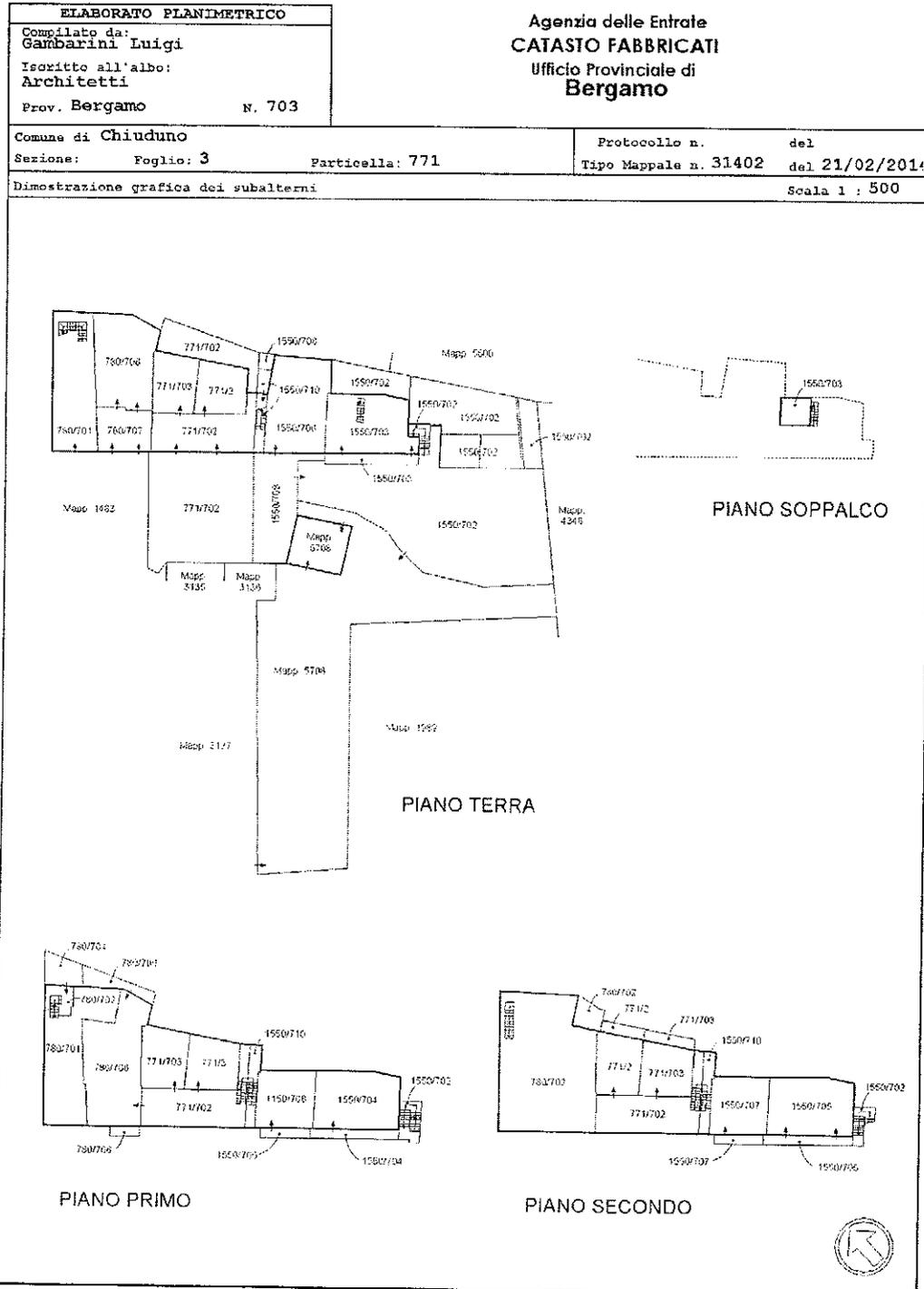
GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 9 di 38



Di seguito, le planimetrie catastali, partendo dalle proprietà esclusive:
 fig. 3 mapp. 3135

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 11 di 38

Fig. 3 mappa. 3136

Data presentazione: 30/12/1991 - Data: 05/01/2015 - n. BG0000738 - Richiedente COMI GIOVANNI

MOD. 5000 f. fig. 1000, 400	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 5000 LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CHIUDDUNO</u> via <u>STELLE</u> civ. <u>S.D.</u>		
TIPO MAPPALE N. 9822 DEL 19.12.91	Fg. 3 PARTICELLA 3136 Ha 00.00.15	

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Paq. 12 di 38

Fig. 3 mapp. 1550 sub. 706

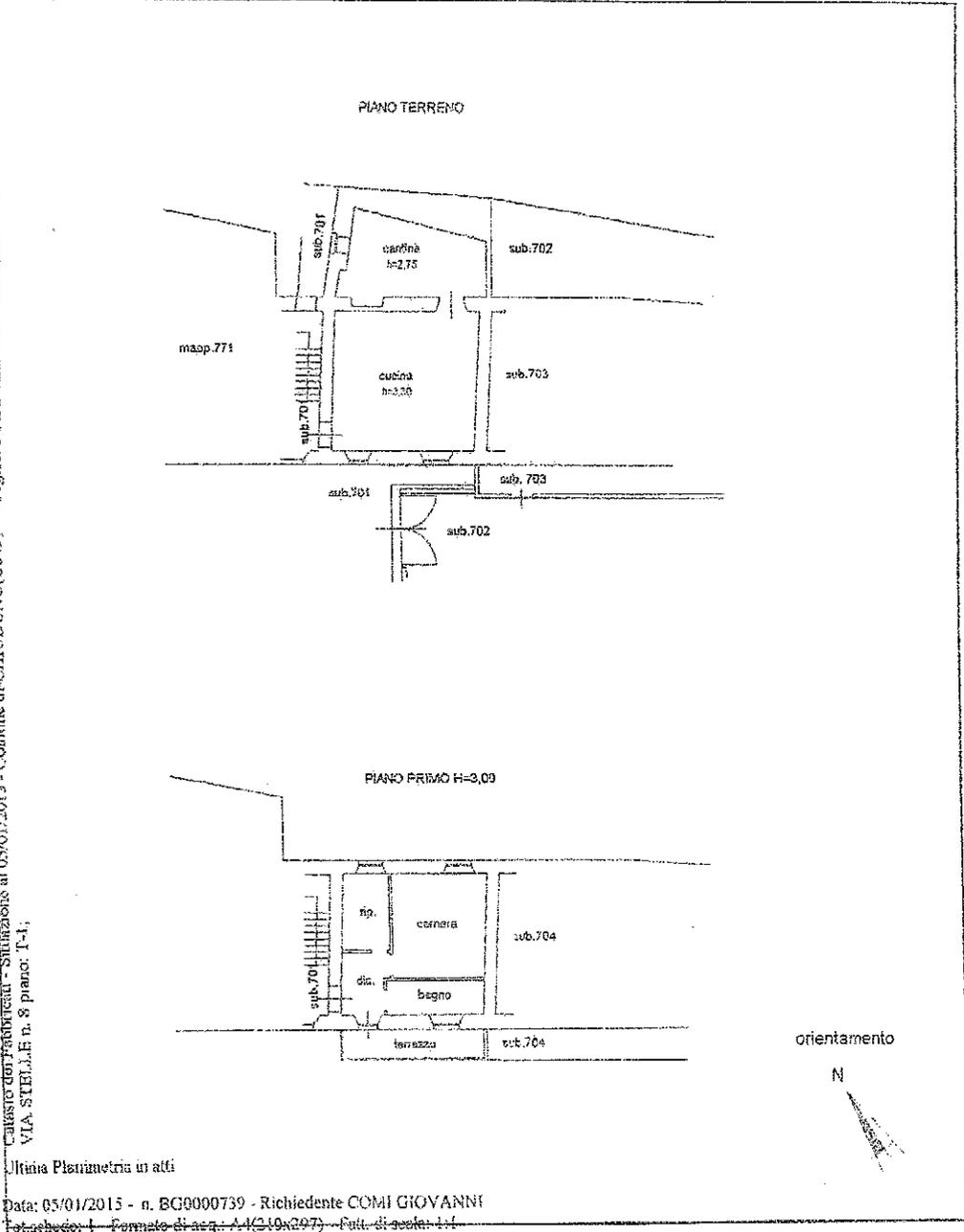
Data: 05/01/2015 - n. BG0000739 - Richiedente COMI GIOVANNI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocolla n. BG0202831 del 21/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiuduno	
Via Stelle	civ. 8
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ghislandi Silvia
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1550	Geometri
Subalterno: 706	Prov. Bergamo
	N. 2351

Scabada n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/01/2015 - Comune di Chiuduno (BG) - Foglio 3 Particella 1550 - Subalterno 706 - VIA STELLE n. 8 piano: 1-1;



Ultima Planimetria in atti

Data: 05/01/2015 - n. BG0000739 - Richiedente COMI GIOVANNI
 Foglio: 3 Particella: 1550 Subalterno: 706

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 15 di 38

Fg. 3 mapp. 1550 sub. 704

Data: 05/01/2015 - n. BG0000730 - Richiedente COMI GIOVANNI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

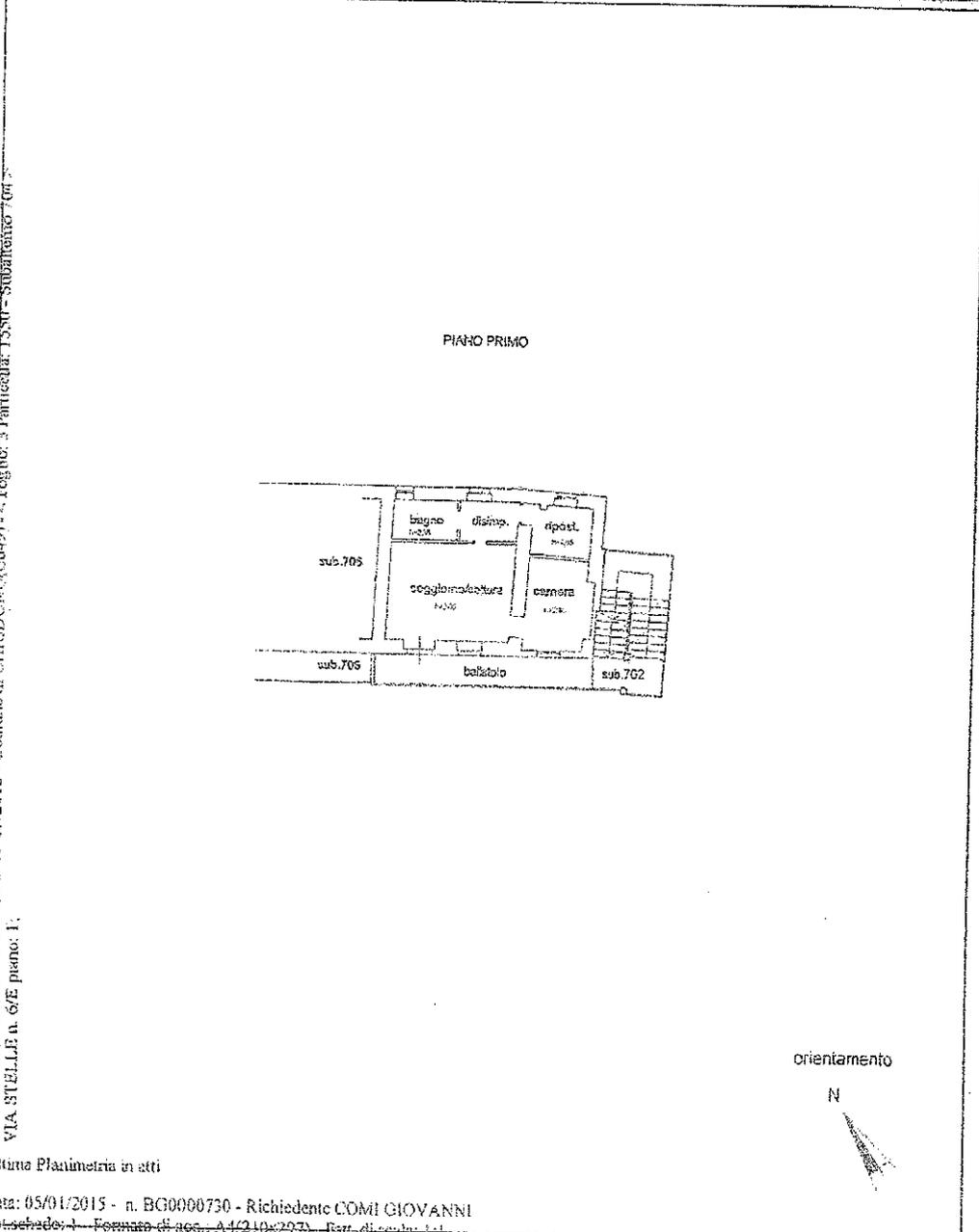
Dichiarazione protocollo n. BG00202832 del 21/06/2010	
Planimetria di u.i.u. da Comune di Chiuduno	
Via Stelle	civ. 6/E
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ghiolandi Silvia
Serie: 3	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Bergamo
Particella: 1550	N. 2851
Subalterno: 704	

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2015 - Comune di Chiuduno (BG) - Foglio: 3 Particella: 1550 - Subalterno 704 - VIA STELLE n. 6/E piano: 1.

Atta Planimetria in atti

Data: 05/01/2015 - n. BG0000730 - Richiedente COMI GIOVANNI
 Foglio: 3 - Particella: 1550 - Subalterno: 704



GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2
 telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
 C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 16 di 38

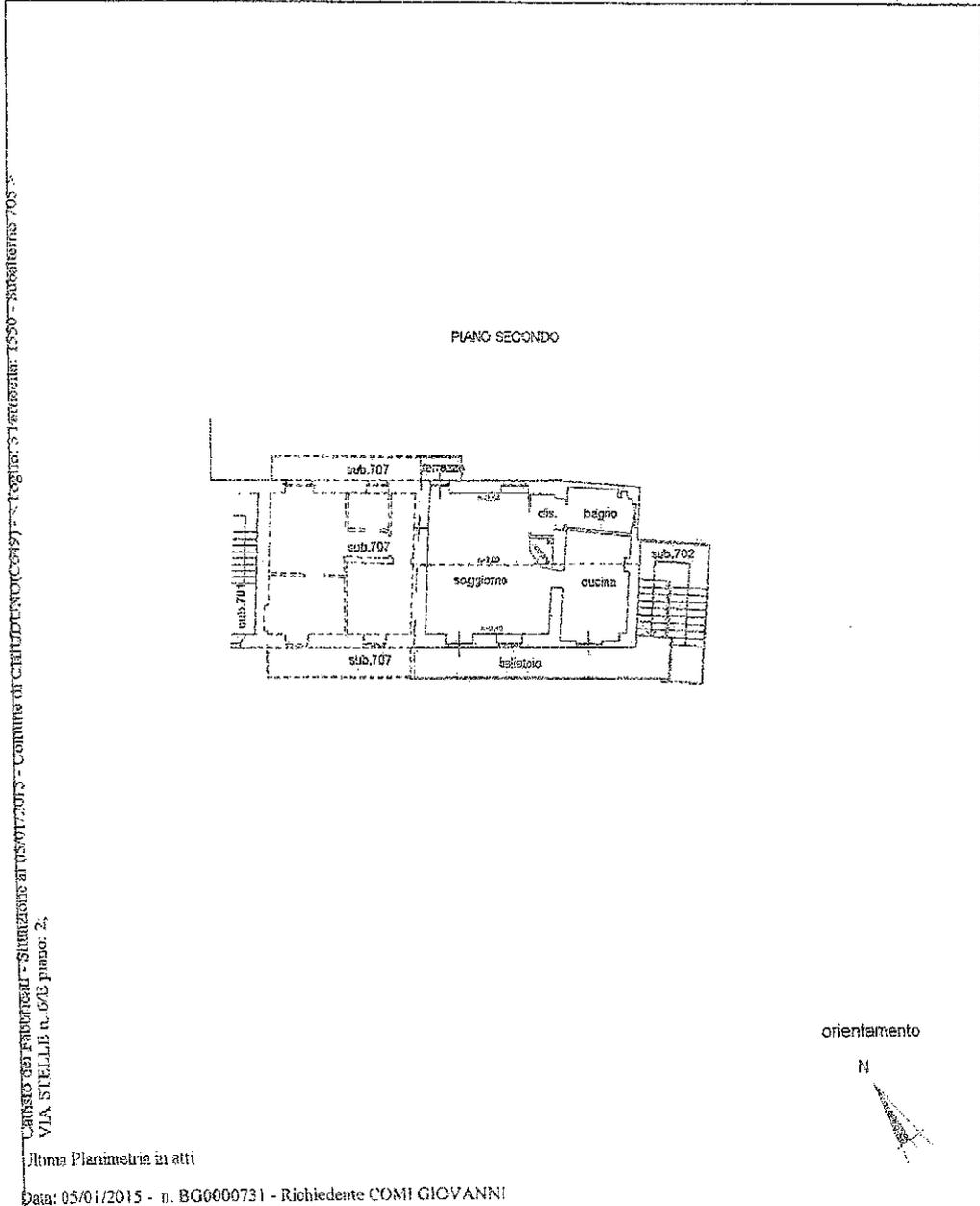
Fig. 3 mapp. 1550 sub. 705

Data: 05/01/2015 - n. BG0000731 - Richiedente COMI GIOVANNI

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

Dichiarazione protocollo n. BG0202832 del 21/06/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiuduno	
Via Stelle	civ. 6/E
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ghicliandi Silvia
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1550	Geometri
Subalterne: 705	Prov. Bergamo
	H. 2851

Scheda n. 1 Scala 1:200



GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

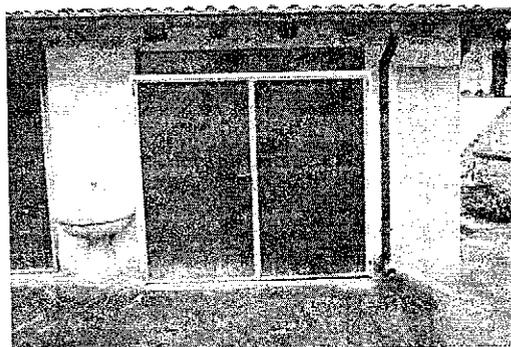
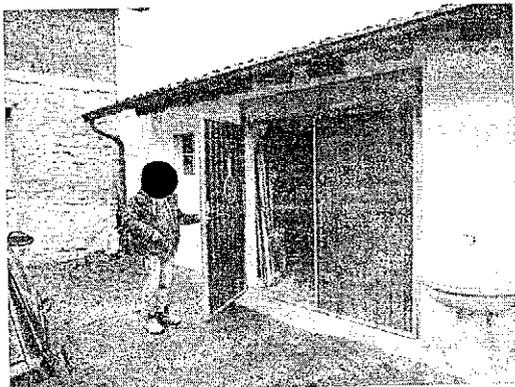
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	██████████	Pag. 10 di 38

2.3 Descrizione dei beni

MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
3135		Stelle, snc	T	C/6	3		19	39,25
3136		Stelle, snc	T	C/6	3		19	39,25

Trattasi di due autorimesse in muratura, con tetto in legno. L'immobile è adiacente al fabbricato confinante.



Le due autorimesse, costruite antecedentemente il 1967, sono in scarso stato di manutenzione. Non sono dotate di impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento. La richiesta di accesso agli atti, per la ricerca delle autorizzazioni edilizie a nome di ██████████ ██████████ ha dato esito negativo.

MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1550	706	Stelle, 8	T-1	A/3	1	3,5		180,76

Si tratta di alcuni locali in pessimo stato di conservazione, posti nella parte più vecchia dello stabile principale.

Tutti i locali sono utilizzati a locali di sgombero, cantine ecc.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di acqua sanitaria. Alo stato attuale, gli ambienti non sono abitabili

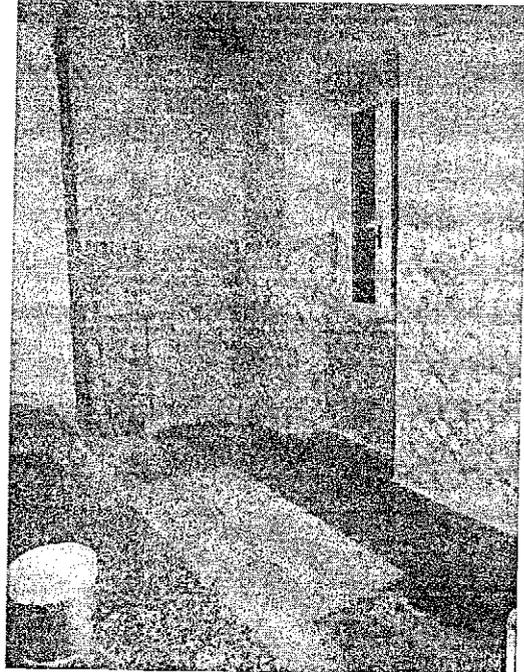
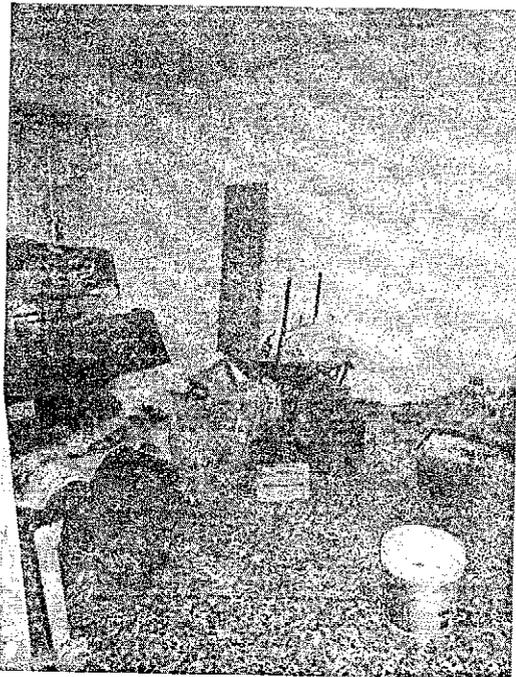
A piano primo, il sig. ██████████ ha dato inizio ad alcuni lavori di manutenzione, senza autorizzazione edilizia, a causa di perdite nelle tubazioni.

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 19 di 38



MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1550	707	Stelle, 8	2	A/3	1	2,5		154,94

Unito al seguente mappale

1550	705	Stelle, 6/E	2	A/3	2	3		185,92
------	-----	-------------	---	-----	---	---	--	--------

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

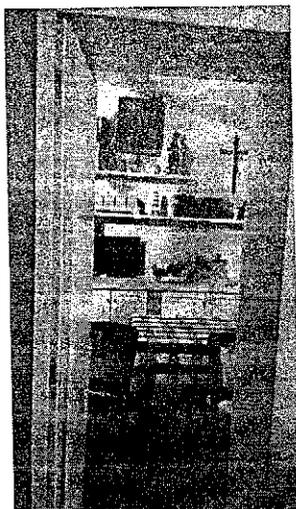
TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 20 di 38

Si tratta di un appartamento a piano secondo, attualmente occupato senza titolo opponibile a terzi dalla ex moglie del sig. [REDACTED], signora [REDACTED]

L'unità immobiliare è stata regolarmente ristrutturata a seguito di Denuncia di Inizio Attività presentata in data 29.09.2009. Le relative planimetrie catastali presentano entrambe una leggera difformità: non è indicata una apertura, che mette in comunicazione le due unità immobiliari, le quali formano un unico appartamento.

Si presenta in buono stato di manutenzione. È dotato di impianto elettrico, riscaldamento autonomo ed acqua calda sanitaria. Pavimenti in sala e nelle camere sono in parquet, in cucina e nei bagni, così come i rivestimenti di bagno e cucina, sono in ceramica.

L'accesso avviene dal ballatoio del sub. 705.



MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1550	703	Stelle, 6/E	T	A/3	2	3,5		216,91

Si tratta dell'unità immobiliare attualmente abitata dal sig. [REDACTED]

È composta di un locale ad uso cucina/sala, annessa camera da letto e bagno.

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

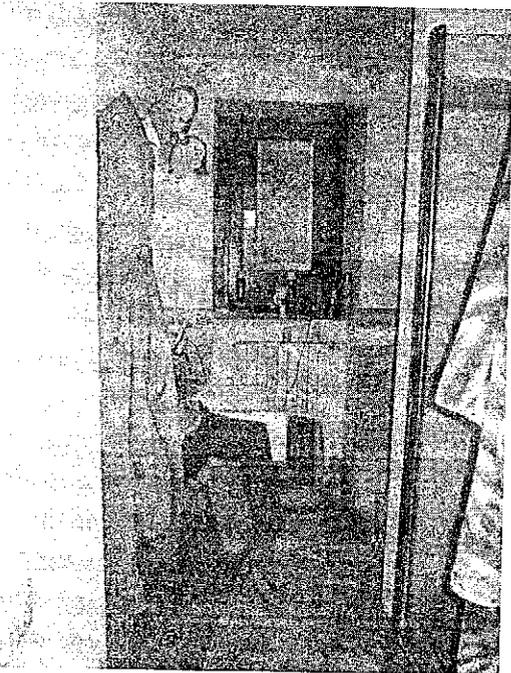
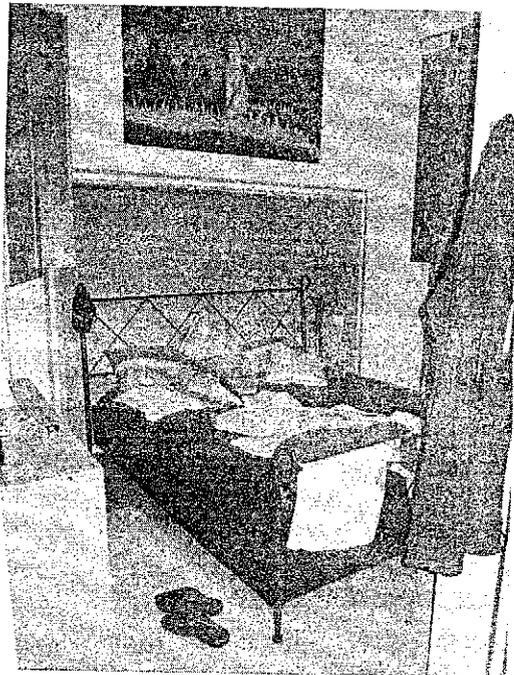
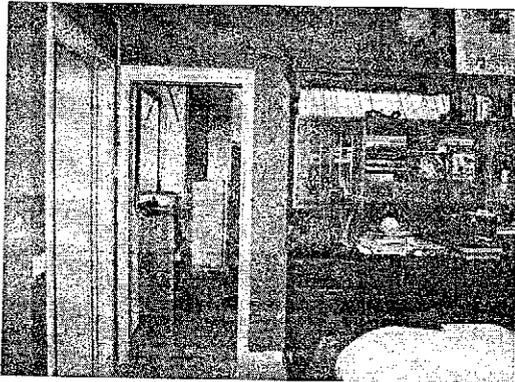
telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOGLIARE	Pagina
Soggetto	██████████	Pag. 21 di 38

Un piccolo sopralco completa la consistenza dell'abitazione.

È stata ristrutturata con P.E. n. 3403 del 12.12.2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante n. 53 del 30.10.2009. In fata 12.03.2010 è stata presentata domanda di rilascio del Certificato di Agibilità.

Si presenta in buono stato di manutenzione. È dotato di impianto elettrico, riscaldamento autonomo ed acqua calda sanitaria. Pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti di bagno e cucina. I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri. Le porte interne sono del tipo tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune.



GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

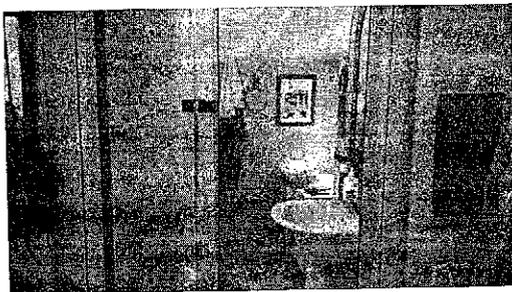
TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	FERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 22 di 38

MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
1550	704	Stelle, 6/E	T	A/3	2	3		185,92

L'appartamento in questione è occupato senza titolo opponibile a terzi dalla mamma dell'ex moglie del sig. [REDACTED], signora [REDACTED]

È composto di un locale ad uso cucina/sala, annessa camera da letto e bagno. Un ripostiglio completa l'unità immobiliare. È stata ristrutturata con P.E. n. 3403 del 12.12.2006 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante n. 53 del 30.10.2009. In data 12.03.2010 è stata presentata domanda di rilascio del Certificato di Agibilità.

Si presenta in buono stato di manutenzione. È dotato di impianto elettrico, riscaldamento autonomo ed acqua calda sanitaria. Pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti di bagno e cucina. I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri. Le porte interne sono del tipo tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.



MAPP	SUB.	VIA	P.	CAT.	CL.	CONS.ZA		R.C. €
						VANI	MQ	
5708		Stelle, 6/D	T	C/2	1		26	42,97

Si tratta di un corpo di fabbrica posto nel cortile comune. In pessimo stato di conservazione è composto attualmente in un deposito attrezzi. Come precedentemente specificato, il

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

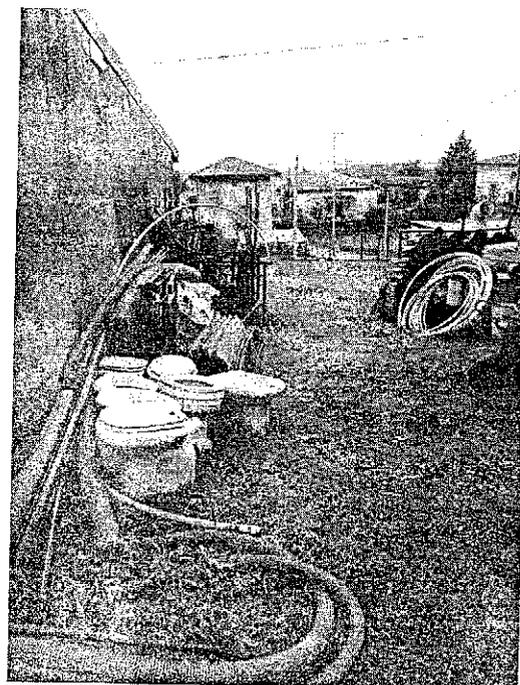
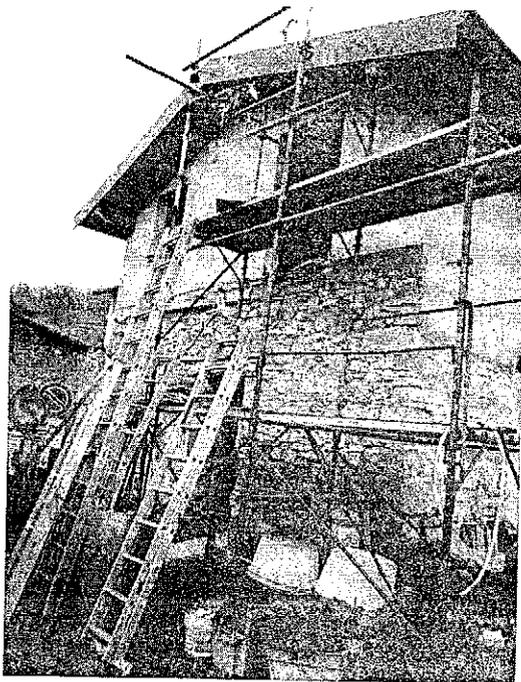
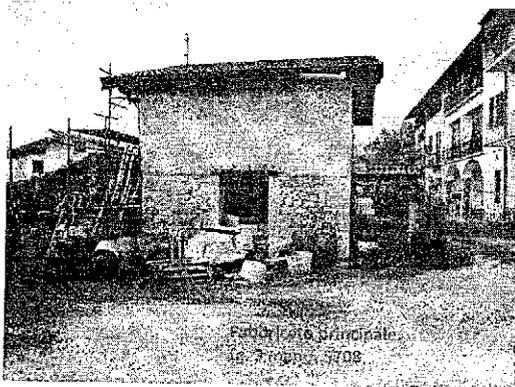
telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 23 di 38

principale è regolarmente denunciato al N.C.E.U. mentre il secondario, facilmente identificabile per il cattivo stato di manutenzione, non risulta denunciato al N.C.E.U.

In data 26.10.2006 è stato presentato Permesso di Costruire prot. n. 7405 per il *restauro, recupero del sottotetto e cambio di destinazione d'uso* dei due corpi di fabbrica. I lavori hanno avuto inizio ma sono stati interrotti.



GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

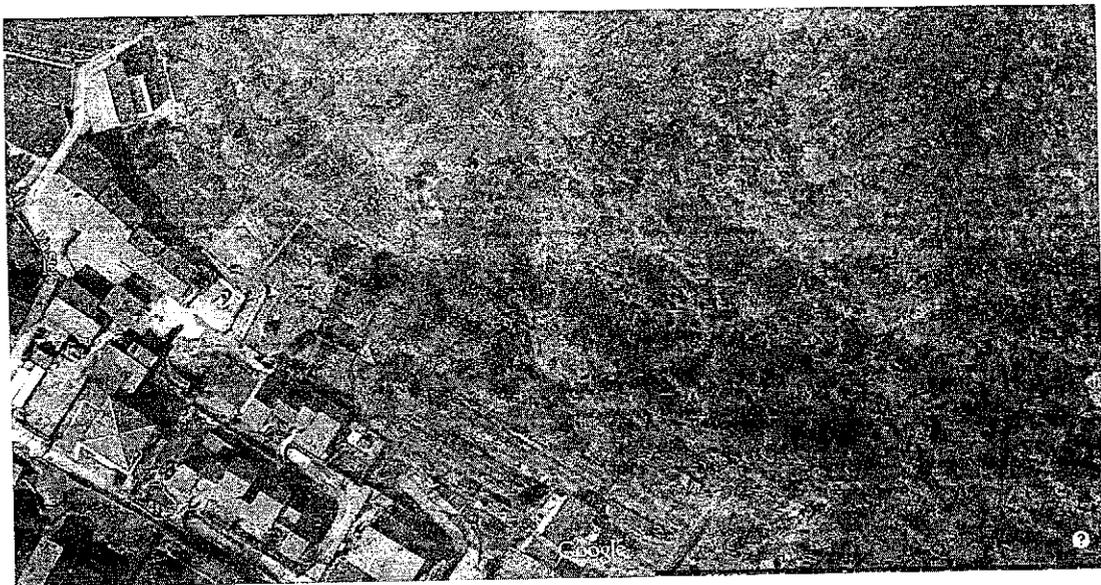
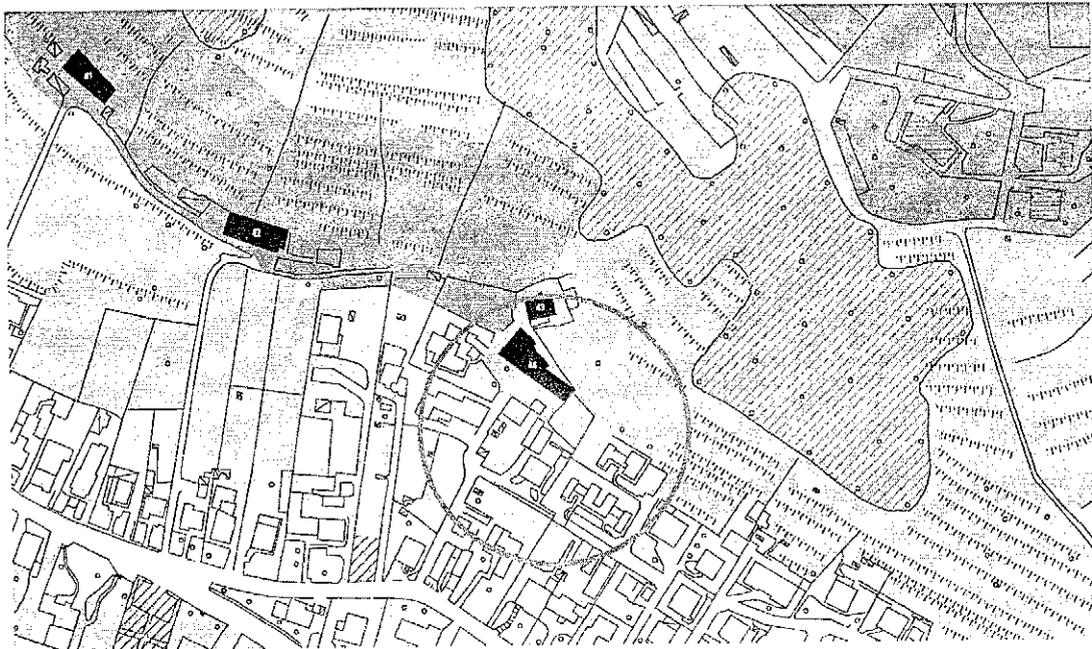
telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Ricorrenza	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag 24 di 38

COMUNE	MAPP.	QUALITA'	CL	SUPERFICIE (m2)			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
Chiuduno	5600	Vigneto	3		30	60	€ 26,08	€ 13,43

Il mappale in questione si trova sopra a destra il fabbricato principale.



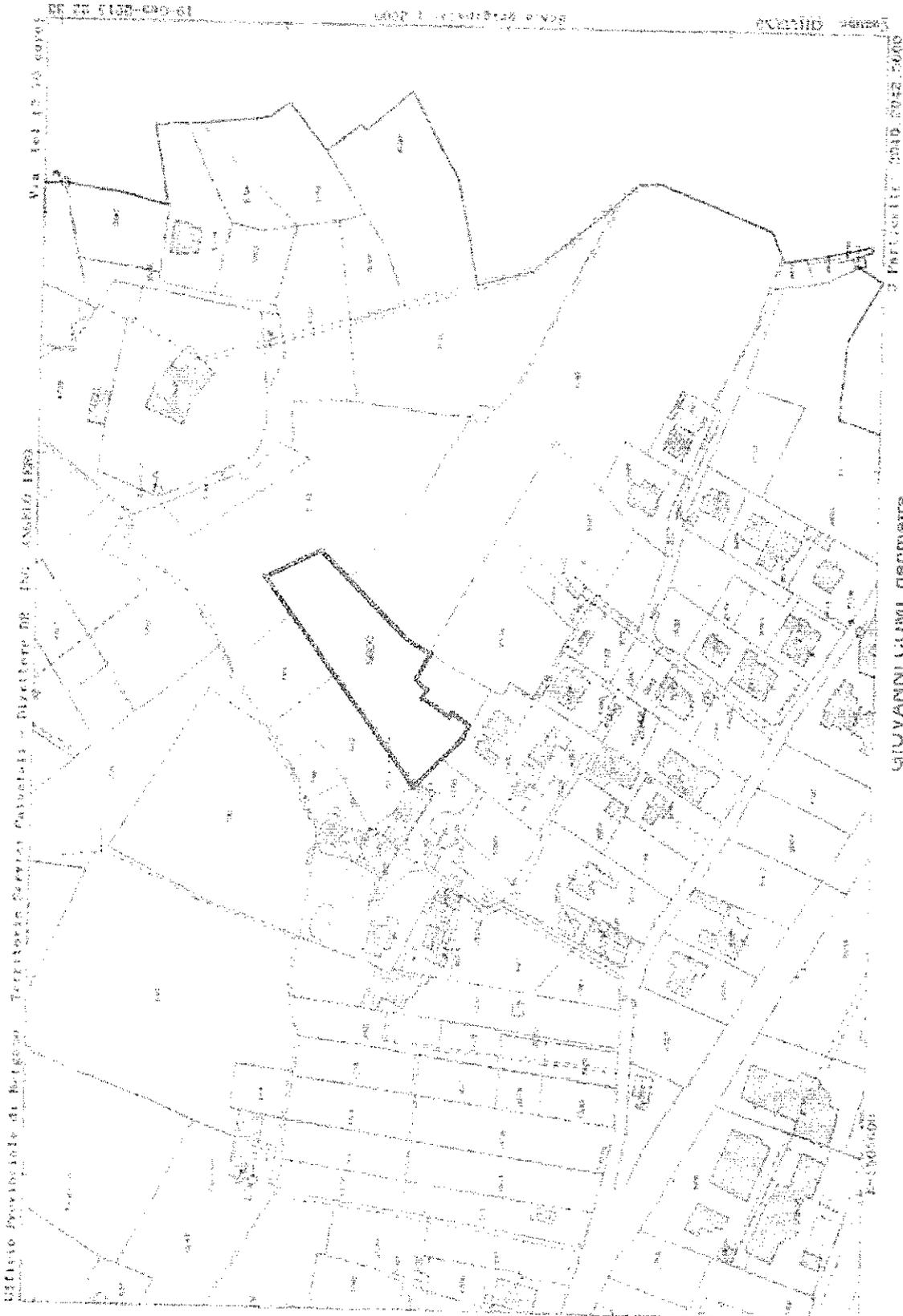
Si tratta di una porzione di terreno a forte pendenza, parzialmente terrazzato, non facilmente lavorabile senza l'ausilio di mezzi meccanici. Di seguito, l'estratto di mappa del terreno:

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 25 di 38



GIUVANNI COMI, Geometa
 24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2
 telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
 C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 26 di 38

Di seguito, il Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale 5600.



COMUNE DI CHIUDUNO

PROVINCIA DI BERGAMO
SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA

Chiuduno, 27/01/2015 Prot. 336
CDU N. 3/2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Richiamato il Decreto Sindacale in data 7/01/2015 prot. 67 di nomina del Responsabile del Settore Tecnico;
Richiamato il Decreto di nomina Responsabile del Procedimento in data 13/01/2015 prot. 206;
In risposta alla Vs. del 24/01/2015 prot. n. 496 presentata dal Sig. COMI GIOVANNI
Vista la D.C.C. nr. 43 del 16/10/2012 avente ad oggetto approvazione Variante 1 al Piano di Governo del Territorio pubblicata sul B.U.R.L. nr. 47 in data 21.11.2012;
Vista la D.C.C. nr. 47 del 18/11/2014 avente ad oggetto: "Adozione Piano Particolareggiato Collina";
Rilevato che ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i. vigono le misure di salvaguardia;

CERTIFICA

che La destinazione urbanistica delle aree, identificate catastalmente con i sotto elencati mappali è rispettivamente:

Dati catastali e zona di Variante 1 al P.G.T.

Foglio n°	Mappale n°	N.T.A.	Zona di P.G.T.
9	5600	22.6	AMBITO AGRICOLO STRATEGICO DELLA COLLINA RIPIDA

Dati catastali e zona di Piano Particolareggiato Collina.

Foglio n°	Mappale n°	N.T.A.	Zona di P.G.T.
9	5600	22.6	AMBITO AGRICOLO STRATEGICO DELLA COLLINA RIPIDA

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il Piano di Governo del Territorio redatto su base aerofotogrammetrica;
- l'esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare in tutto o in parte i mappali oggetto del presente certificato e che possono escludere o limitare l'edificabilità sui mappali;
- le prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e delle corrispondenti norme di attuazione del P.G.T. vigente, in regime di salvaguardia.

Al ritiro del presente certificato dovrà essere corrisposto un importo pari a Euro 50.00 per diritti segreteria così come stabilito con D.G.C. nr. 110 del 23/10/2012 e s.m.i.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Paris Mario

Il Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Sergio Sigaroni

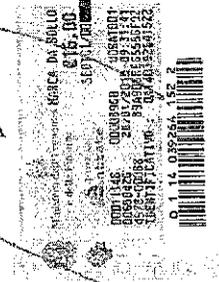
Largo Europa, 3 24060 Chiuduno (Bg)
Codice Fiscale e Partita IVA: 0278290168

Tel. 035/838377 - Fax 035/839334
e-mail: tecnico@comune.chiuduno.bg.it

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borturo n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169



TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 27 di 38

2.4 Le provenienze, lo storico, i gravami

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni posti in Comune di **CHIUDUNO** e precisamente le unità immobiliari censite al **foglio 3 del NCEU** come segue:

A) quota 1/1 di piena proprietà:

- mappale 1550/706, Via Stelle n. 8, piano T-1, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, RC Euro 180,76;
- mappale 1550/707, Via Stelle n. 8, piano 2, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, RC Euro 154,94;
- mappale 3135, Via Stelle n. SN, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 19, RC Euro 39,25;
- mappale 3136, Via Stelle n. SN, piano T, cat. C/6, classe 3, mq. 19, RC Euro 39,25;

B) quota 1/2 di piena proprietà:

- mappale 1550/703, Via Stelle n. 6/E, piano T, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, RC Euro 216,91;
- mappale 1550/704, Via Stelle n. 6/E, piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 3, RC Euro 185,92;
- mappale 1550/705, Via Stelle n. 6/E, piano 2, cat. A/3, classe 2, vani 3, RC Euro 185,92;
- mappale 5708, Via Stelle n. 6/D, piano T, cat. C/2, classe 1, mq. 26, RC Euro 42,97.

C) quota 1/2 di piena proprietà:

- mappale 5600, Vigneto cl. 3, are 30,60 RD € 26,08 – RA € 13,43;

Attualmente in ditta a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]

Da indagine catastale si rileva quanto segue:

i mappali 1550/706 e 1550/707 derivano, in forza di den. di variazione del 21.06.2010 n. 15050, dalla divisione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'originario mappale 1550/1, a sua volta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 20.03.2008 n. 1232 (già mappale 1550/1 pfr del CT);

il mappale 3135 risulta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 30.12.1991 n. 17047 e sorge sull'area distinta al CT foglio 9 mappale 3135 ente urbano di are 0.18, in forza di Tipo Mappale del 19.12.1991 n. 9841 (non inserito nella banca dati dell'UTE di Bergamo);

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 28 di 38

il mappale 3136 risulta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 30.12.1991 n. 17046 e sorge sull'area distinta al CT foglio 9 mappale 3136 ente urbano (ex 770/b) di are 0.18 in forza di Tipo Mappale del 19.12.1991 n. 9842 (non inserito nella banca dati dell'UTE di Bergamo);

i mappali 1550/703, 1550/704, 1550/705 e 5708 derivano, in forza di den. di variazione del 21.06.2010 n. 15049, dalla divisione, ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione degli originari mappali 1550/3-1705 (graffati), a loro volta così costituiti in forza di den. di nuova costruzione del 13.07.1994 n. 10729 (già mappale 1550/3 pfr del CT); trattasi di unità immobiliari facenti parte di fabbricati sorti sull'area distinta al CT foglio 9 mappali 1550 ente urbano di are 6.20 e 5708 ente urbano di are 5.25, in forza di Tipo Mappale del 3.05.2010 n. 137182 derivanti dalla fusione e frazionamento dei mappali 1550 ente urbano di are 3.95 e 1705 ente urbano di are 7.50 (già mappali 1705, 3138 e 3258).

Si precisa che dalla visione dell'elaborato planimetrico, il mappale 1550/702 è bene comune non censibile (scala e cortile) ai mappali 1550 subalterni 703, 704, 705 e al mappale 5708; il mappale 1550/708 è bene comune non censibile (cortile) ai mappali 1550 subalterni 703, 704, 705, 706, 707 e al mappale 5708.

A) Al ventennio:

- l'originario mappale 1550/1 pfr del CT di Chiuduno era di proprietà dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (PC) il 28/07/1914;

in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] Tribunale di Bergamo, registrata a Bergamo il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

prezzo pagato e dichiarato libero da gravami;

- il mappale 3135 del NCEU di Chiuduno era di proprietà dei signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (PC) il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (PC) il 28/07/1914;

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 29 di 38

(coniugi in regime di comunione legale dei beni), in forza di:

- atto di compravendita del [redacted] n. [redacted] rep. [redacted] di Grumello del Monte, registrato a Bergamo il [redacted] al n. [redacted] e trascritto, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted], prezzo pagato e dichiarato libero da gravami.

Urbanistica: la parte venditrice dichiara che le opere relative all'unità immobiliare oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente al 1.09.1967. Dichiara inoltre che per sostituzione ed ampliamento porta di accesso è stata rilasciata Concessione in data 23.11.1991 n. 2361 Reg. Costr. - 4810 Prot.;

- il mappale 3136 (ex 770/b) di are 0.18 del CT di Chiuduno era di proprietà del signor:

- [redacted] nato a [redacted] (BG) il [redacted], in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata dell' [redacted] n. [redacted] rep. [redacted] [redacted] registrata a Bergamo il [redacted] al n. [redacted] e trascritta, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted]; prezzo pagato e dichiarato libero da gravami.

B) Al ventennio gli originari mappali 1550/3 pfr, 1705 di are 4.40, 3138 (ex 770/d) di are 1.90 e 3258 (ex 1306/b) di are 1.20 del CT di Chiuduno erano di proprietà dei signori:

- [redacted] nato a [redacted] (BG) il [redacted], vedovo, per l'usufrutto di 1/2;

- [redacted] nato a [redacted] (BG) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (BG) il [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni, per quota 1/2 di piena proprietà e quota 1/2 di nuda proprietà, in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata dell' [redacted] n. [redacted] rep. [redacted] [redacted], registrata a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] e trascritta, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted], prezzo pagato e dichiarati liberi da gravami;

- compravendita per scrittura privata autenticata dell' [redacted] n. [redacted] rep. [redacted] [redacted], registrata a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] e trascritta, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted], prezzo pagato e dichiarati liberi da gravami;

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 30 di 38

- atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Bergamo il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], prezzo pagato e dichiarati liberi da gravami;

- ricongiungimento quota 1/2 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (CG) # [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

- Ricongiungimento quota 1/2 di usufrutto alla nuda proprietà in morte del signor [REDACTED] suddetto deceduto in data [REDACTED]

- Con scrittura privata autenticata del [REDACTED] n. [REDACTED] repertorio [REDACTED] [REDACTED], registrata a Bergamo 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i signori [REDACTED] e [REDACTED] suddetti vendono la quota intera di piena proprietà dei mappali 1550/3-1705 (graffati) del NCEU di Chiuduno ai signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (di stato civile libero) per quota 1/2;

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (di stato civile libero) per quota 1/2;

prezzo pagato; dichiarati liberi da gravami.

Urbanistica: le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore all'1.09.1967 e successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero titoli abilitativi.

- Con successione legittima in morte del signor [REDACTED] suddetto apertasi il [REDACTED], registrata a Bergamo 2 il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e accettazione tacita di eredità trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED], la quota 1/2 di piena proprietà dei mappali 1550/1 e 3135 e la quota intera di piena proprietà del mappale 3136 del NCEU di Chiuduno, vengono trasferite ai signori:

- [REDACTED] suddetta;

- [REDACTED] nato a [REDACTED];

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 31 di 38

- [REDACTED] nata a [REDACTED],
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.C.)
- [REDACTED] nato a [REDACTED].

NB: nella successione viene indicata quota 1/2 per il mappale 3136 anziché quota 1/1.

- Con successione legittima in morte della signora [REDACTED] suddetta apertasi il [REDACTED], registrata a Bergamo 2 [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e accettazione tacita di eredità trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] la quota 4/6 di piena proprietà dei mappali 1550/1 e 3135 e la quota 1/3 di piena proprietà del mappale 3136 del NCEU di Chiuduno, vengono trasferite ai signori:

- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED].

- Con atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] di Bergamo e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] i signori [REDACTED] e [REDACTED] suddetti vendono la quota 1/1 di piena proprietà dei mappali 1550/1, 3135 e 3136 del NCEU di Chiuduno al signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (di stato civile libero), prezzo pagato e dichiarati liberi da gravami.

Urbanistica: la parte venditrice dichiara che le unità immobiliari in oggetto sono opera la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore all'1.09.1967; che successivamente sono state rilasciate Concessioni Edilizie in data 23.11.1991 n. 2361 Reg. Costruz. e n. 4810 Protocollo, nonché permesso di costruire in sanatoria (Prat. Ed. n. 3472/2008) Prot. n. 3879 del 21.04.2008 (relativo alla realizzazione nuovo portico, nuovo sottotetto e modifiche interne) e che la variazione non ha comportato esecuzione di opere interne per le quali si rendano oggi necessari provv. autorizzativi e che non sussistano cause di incommerciabilità dei beni).

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borsuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 33 di 38

[REDACTED] presso avv. [REDACTED] e avv. [REDACTED] - [REDACTED]
 contro: [REDACTED] suddetto; somma iscritta: Euro 10.000,00 - somma capitale: Euro 5.459,74 - *grava limitatamente in capo ai mappali 1550/706, 1550/707, 3135 e 3136;*

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Bergamo, in data [REDACTED] (decreto ingiuntivo [REDACTED] a favore: "[REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], presso avv. [REDACTED] - [REDACTED] contro: [REDACTED] suddetto; somma iscritta: Euro 50.000,00 - somma capitale: Euro 38.103,37 *grava in capo ai mappali 1550/706, 1550/707, 3135 e 3136 e ai mappali 1550/703, 1550/704, 1550/705 e 5708, più altri beni non oggetto di relazione.*

C) Visura ipotecaria ventennale riguardante bene posto in Comune di **CHIUDUNO** e precisamente l'area censita al **foglio 9 del CT** come segue:

- **mappale 5600** di are 30.60 (derivante in forza di frazionamento del 27.06.2008 n. 224.082 dall'originario mappale 767).

Attualmente in ditta a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] per quota 1/2 di piena proprietà.

Al ventennio l'originario **mappale 767** di are 35.60 del CT di Chiuduno era di proprietà della società:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED]

in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata del [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] [REDACTED], registrata a Bergamo il [REDACTED] e trascritta, a Bergamo, in data [REDACTED] prezzo pagato e dichiarato libero da gravami.

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 34 di 38

- Con atto di compravendita dell' [REDACTED] n. [REDACTED] rep. [REDACTED] [REDACTED] registrato a Bergamo il [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] la [REDACTED] suddetta vende la quota 1/2 di piena proprietà dell'originario mappale 767 di are 35.60 del CT di Chiuduno al signor:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (legalmente separato); prezzo pagato e dichiarato libero da gravami ad eccezione dell'ipoteca iscritta, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore [REDACTED], assentita di cancellazione con atto del [REDACTED] n. [REDACTED] (ipoteca comunque successivamente non rinnovata).

Patto speciale: le parti sono edotte che il mappale 767 vanta a suo favore servitù di passo a carico dei mappali 4348/1 e 4348/3 del NCEU.

- Con Tipo di Frazionamento del 27.06.2008 n. 224082 il mappale 767 di are 35.60 del CT di Chiuduno viene frazionato in:

- mappale 5600 di are 30.60;

- mappale 5601 di are 5.00.

Alla data del 22.01.2015 il bene di cui all'oggetto è ancora di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] suddetto per quota 1/2.

Dal ventennio sino alla data del 22.01.2015 a carico del bene di cui all'oggetto, relativamente alla quota di [REDACTED], non si rileva alcuna trascrizione pregiudizievole mentre si rilevano le seguenti iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Bergamo, in data [REDACTED] (decreto [REDACTED] a favore: "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED] contro: [REDACTED] suddetto e [REDACTED] somma iscritta: Euro 101.612,00 somma capitale: Euro 87.003,72 *grava in capo al mappale 5600, più altri beni non oggetto di relazione e beni di proprietà del coobbligato;*

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Bergamo, in data [REDACTED] (decreto ingiuntivo [REDACTED] a favore: "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in [REDACTED], presso avv. [REDACTED]

GIOVANNI COMI, geometre

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 35 di 38

contro: suddetto; somma iscritta: Euro 50.000,00 somma capitale: Euro 38.103,37 grava in capo al mappale 5600, più altri beni non oggetto di relazione.

N.B.: Al fine di contenere i costi, l'indagine ipotecaria in capo alla " è stata limitata alla sola visione delle "formalità pregiudizievoli".

2.5 La ricerca del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato della proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "*comparativo diretto*", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni similari caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il mercato immobiliare in zona Brembate, è molto poco attivo e l'offerta, alquanto numerosa rispetto alla domanda, è rappresentata sempre da persone Giuridiche, ed i motivi dell'acquisto, rispetto a quelli della cessione per crisi finanziaria o cessazione, possono essere per speculazione edilizia, investimento oppure per trasferimento sede. Ricadono in questo caso le rarissime compravendite dei campioni estimativi.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.500 €/m²) è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.150 €/m² ed è anche di circa il 10% inferiore alla quotazione media provinciale (1.700 €/m²). Il prezzo degli appartamenti a Chiuduno non è per nulla uniforme e in molti casi le quotazioni sono inferiori a 1.150 €/m² o superiori a 1.850 €/m²² (fonte il sito www.mercato-immobiliare.info). Dal sito dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1, Provincia: BERGAMO, Comune: CHIUDUNO, Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE, Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, si ottengono i seguenti valori.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/MQ)	
		MIN	MAX
Abitazioni civili	NORMALE	€ 830,00	€ 970,00
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	€ 740,00	€ 910,00
Box	NORMALE	€ 46500	€ 680,00

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 267/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto		Pag. 36 di 38

Per quanto attiene il valore da assegnare al terreno, si farà riferimento ai V.A.M. – Valori Agricoli Medi della Provincia di Bergamo.

2.6 Calcolo delle superfici e valore di mercato

Il calcolo delle superfici degli immobili oggetto della presente perizia è indicato nella successiva tabella, alla quale vengono poi abbinati i più probabili valori di mercato:

descrizione	superficie m ²	coeff. ponderazione	Sup. raggugiata
Autorimessa mapp. 3135			A corpo
Autorimessa mapp. 3136			A corpo
Appartamento sub. 706	89,30	0,30	26,79
Appartamento sub. 708	42,25		42,25
Ballatoio	7,90	0,30	2,37
Appartamento sub. 703	55,25	1,00	55,25
Soppalco	6,17	0,30	1,85
Ripostiglio/sottoscala	6,75	0,30	2,02
Cortiletto	10,78	0,30	3,23
Appartamento sub. 704	57,20	1,00	57,20
Ballatoio	13,85	0,30	4,15
Appartamento sub. 705	57,35	1,00	57,35
Ballatoio	12,40	0,30	3,72
Deposito mapp. 5708	34,23	0,30	20,54
Deposito retro			A corpo
Autorimesse non complete	100,80	0,30	30,24
Totale superficie raggugiata			291,96

Considerati i valori di cui sopra, è possibile definire il seguente valore di mercato dei beni, compresa la quota di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED]:

descrizione	Sup. m ²	€/mq.	Importo	quota	sig. Alberto NOCENTI
Autorimessa mapp. 3135			€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
Autorimessa mapp. 3136			€ 8.000,00	1	€ 8.000,00
Appartamento sub. 706	26,79	600,00	€ 16.074,00	1	€ 16.074,00
Appartamento sub. 708	42,25				
Ballatoio	2,37				
<i>totale app. sub. 708</i>	44,62	1.100,00	€ 49.082,00	1	€ 49.082,00
Appartamento sub. 703	55,25				
Soppalco	1,85				
Ripostiglio/sottoscala	2,02				

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 37 di 38

descrizione	Sup. m ²	€/mq.	Importo	quota	sig. Alberto NOCENTI
Cortiletto	3,23				
<i>totale app. sub. 703</i>	62,35	1.100,00	€ 68.585,00	0,5	€ 34.292,50
Appartamento sub. 704	57,20				
Ballatoio	4,15				
<i>totale app. sub. 704</i>	61,35	1.100,00	€ 67.485,00	0,5	€ 33.742,50
Appartamento sub. 705	57,35				
Ballatoio	3,72				
<i>totale app. sub. 705</i>	61,07	1.100,00	€ 67.177,00	0,5	€ 33.588,50
Deposito mapp. 5708	20,54	300,00	€ 6.162,00	0,5	€ 3.081,00
Deposito retro	A corpo		€ 2.500,00	0,5	€ 1.250,00
Autorimesse non complete	30,24	300,00	€ 9.072,00	0,5	€ 4.536,00
Vigneto mapp. 5600 mq. 3.060 x €/mq. 12,00			€ 36.720,00	0,5	€ 18.360,00
TOTALE			€ 338.857,00		€ 210.006,50

Da ultimo, per quanto riguarda i seguenti terreni:

COMUNE	MAPP.	QUALITA'	CL	SUPERFICIE (m2)			REDDITO	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
Chiuduno	2042	Seminativo	1		00	07	€ 0,04	€ 0,04
Chiuduno	2040	Sem. Arb.	1		00	90	€ 0,56	€ 0,51
Seriate	7424	Sem. Arb. Irr.	1		00	62	€ 0,51	€ 0,51

trattandosi di immobili i cui valori sono assolutamente esigui, il sottoscritto C.T.U. ritiene di non procedere con la loro valorizzazione.

2.7 Conclusioni

Il valore di stima precedentemente desunto è afferente:

- alla quota intera,
- alla quota di 1/2 per quegli immobili dove il sig. [REDACTED] partecipa in quota di comproprietà.

Considerato che alcuni beni immobili sono gravati da diritto reale di comproprietà, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 30% al valore della

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2

telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it

C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO		Data
Riferimento	FALLIMENTO N° 207/2014	10/02/2015
Oggetto	PERIZIA IMMOBILIARE	Pagina
Soggetto	[REDACTED]	Pag. 38 di 38

quota di 1/2 dei beni riconducibili al sig. [REDACTED] determinandone il valore finale ad € 171.351,35 arrotondato ad € 170.000,00 (euro centosettantantamila).

Per la naturale conformazione degli immobili oggetto della presente perizia, non è possibile procedere alla formazione di lotti separati aventi valorizzazione omogenea. È possibile procedere, ovviamente, con la vendita divisa delle diverse unità immobiliari; inoltre ritengo che, per quanto attiene i beni in comproprietà, l'unico soggetto realmente interessato all'acquisto della quota possa essere esclusivamente il fratello.

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni, in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, va bene affermare che lo scrivente è in grado di attestare, quanto descritto e valutato.

Bergamo, 10 febbraio 2015

L'Esperto incaricato
GIOVANNI COMI, geometra

GIOVANNI COMI, geometra

24122 BERGAMO, Via Borfuro n° 2
telefono 035/014.36.00 - fax 035/014.26.76 - email: giovanni.comi.bg@pec.it
C.F. CMO GNN 65E15 G856Z - P.IVA 03558310169