

ING. RICCARDO MACCARIO
Ordine degli Ingegneri di Bergamo n° 2898

Via Johann Sebastian Bach n°5 – 24129 Bergamo
Tel 035.45.17.038 Fax 035. 45.17.038

TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento della società

Proc. 1/2012

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri

**PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARI
DELLA SOCIETA' "GRUPPO BONAVENTURA S.B. s.r.l."**

**Volume n° I
BENI IN CERETE (BG)**

Bergamo, li 31/10/2018

**Beni in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28/a-b
Lotto I01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 44**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/43, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/45, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

- B.** Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b.
Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a:

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 69**, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00,
- registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, silvestri.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2 Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di servitù industriale per locale adibito a cabina elettrica di trasformazione

- Diritto all'ENEL di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche che in qualsiasi momento fossero dall'ENEL ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonché il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. Inoltre accordano all'ENEL il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche aeree ed in cavo sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'ENEL ed agli impianti di eventuali altri utenti. I concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'ENEL, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 5

necessità od altri motivi, riservandosi l'ENEL la facoltà di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. L'accesso all'interno della cabina è riservato esclusivamente al personale dell'ENEL. La servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per essa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituirà titolo di decadimento della servitù la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. La cabina ritornerà nella piena disponibilità dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitù. Il tutto a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 69

- Servitù di passo carrabile e pedonale per accesso alla cabina elettrica a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 1.
- Servitù di elettrodotto, costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kV, per una percorrenza di circa metri 50 (larghezza 0,50 metri) a carico delle proprietà Foglio 8 Particella 4552 Subalterni 1-38-32-24

Le suddette servitù sono costituite in forza di atto in data 29/10/2003 a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG) Rep. 104689-105967-106343/46321, trascritto a Bergamo in data 03/08/2004 ai nn. 42502/28634.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

- il box risulta con un'altezza interna di 2,50 mt anziché 2,40 mt.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 74,32
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 725,52

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Concessione Edilizia n°20/2001 per la realizzazione di nuova costruzione edifici plurifamigliari intestata ad

. Concessione rilasciata in data 10/09/2001

In data 27/09/2001, prot. 4474, la pratica è stata volturata a favore di S.B. Costruzioni S.R.L. con sede in Cerete (BG).

P.E. n. 2 - Denuncia di Inizio Attività n°29/2002 per la richiesta variante in corso d'opera alla C.E. n°20 del 10/09/2001 e successive modifiche trasmesse come integrazione in data 24/05/2001 relative al progetto di edifici residenziali siti in via Lentino, intestata a

. D.I.A. presentata in data 04/07/2002.

In data 28/06/2007, prot. 2638/2007, è stata rilasciata Attestazione di Agibilità dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 44**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/43, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/45, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	15,66	1,00	15,66
	Sup. reale lorda	15,66		15,66

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.
Cancello: tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa

Descrizione cabina elettrica di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b. Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a:

al foglio 8, mappale 4552, subalterno 69, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, - registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cabina elettrica	Sup. reale lorda	20,21	1,00	20,21
	Sup. reale lorda	20,21		20,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Travi: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: griglie fisse a lamelle, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.

Destinazione urbanistica comune ai punti A e B:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Ambiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. Slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
 - Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
 - rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d;R.
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
 - O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.
- E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.
- E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le, attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Muccario

Vol. I pag. 11

valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box singolo	15,66	€ 650,00	€ 10.179,00
	15,66		€ 10.179,00

- Valore corpo:	€ 10.179,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.179,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.179,00

B. cabina elettrica

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cabina elettrica	20,21	€ 650,00	€ 13.136,50
	20,21		€ 13.136,50

- Valore corpo:	€ 13.136,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.136,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box singolo	15,66	€ 10.179,00	€ 10.179,00
B	Cabina elettrica	20,21	€ 13.136,50	€ 73,31
			€ 23.315,50	€ 10.252,31

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 12

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 10.252,31

(diconsi Euro diecimiladuecentocinquatadue/31)

Beni in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28/a-b
Lotto I02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28/a-b.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 46**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Cocrenze:

- da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/45, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/47, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

- B.** Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28/a-b.
Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a:

Proc. N° I/2012 di Fallimento della società
dichiarato dal Tribunale di Bergamo con sentenza n. I/2012 R.F. Cron. 99/2012, rep. I/2012 in data 19/01/2012
Perizia di stima proprietà immobiliari

foglio 8, mappale 4552, subalterno 69, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00,
- registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, silvestri.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.2 Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di servitù industriale per locale adibito a cabina elettrica di trasformazione

- Diritto all'ENEL di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche che in qualsiasi momento fossero dall'ENEL ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonché il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. Inoltre accordano all'ENEL il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche aeree ed in cavo sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'ENEL ed agli impianti di eventuali altri utenti. I concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'ENEL, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessità od altri motivi, riservandosi l'ENEL la facoltà di ridare tensione in qualsiasi

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 17

istante senza alcun preavviso. L'accesso all'interno della cabina è riservato esclusivamente al personale dell'ENEL. La servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per essa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituirà titolo di decadimento della servitù la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. La cabina ritornerà nella piena disponibilità dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitù. Il tutto a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 69

- Servitù di passo carrabile e pedonale per accesso alla cabina elettrica a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 1.
- Servitù di elettrodotto, costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kV, per una percorrenza di circa metri 50 (larga 0,50 metri) a carico delle proprietà Foglio 8 Particella 4552 Subalterni 1-38-32-24

Le suddette servitù sono costituite in forza di atto in data 29/10/2003 a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG) Rep. 104689-105967-106343/46321, trascritto a Bergamo in data 03/08/2004 ai nn. 42502/28634.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

- il box risulta con un'altezza interna di 2,50 mt anziché 2,40 mt.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 74,32
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 725,52

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 - Concessione Edilizia n°20/2001 per la realizzazione di nuova costruzione edifici plurifamigliari intestata ad

. Concessione rilasciata in data 10/09/2001

In data 27/09/2001, prot. 4474, la pratica è stata volturata a favore di S.B. Costruzioni S.R.L. con sede in Cerete (BG).

P.E. n. 2 - Denuncia di Inizio Attività n°29/2002 per la richiesta variante in corso d'opera alla C.E. n°20 del 10/09/2001 e successive modifiche trasmesse come integrazione in data 24/05/2001 relative al progetto di edifici residenziali siti in via Lentino, intestata a

D.I.A. presentata in data 04/07/2002.

In data 28/06/2007, prot. 2638/2007, è stata rilasciata Attestazione di Agibilità dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28 /a-b. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

, foglio 8, **mappale 4552, subalterno 46**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: box di terzi di cui al mapp. 4552/45, terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/47, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	15,66	1,00	15,66
	Sup. reale lorda	15,66		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.
Cancello: tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso

Descrizione cabina elettrica di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b.
Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.
Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a:

al foglio 8, **mappale 4552, subalterno 69**, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, - registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cabina elettrica	Sup. reale lorda	20,21	1,00	20,21
	Sup. reale lorda	20,21		20,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Travi: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: griglie fisse a lamelle, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.

Destinazione urbanistica comune ai punti A e B:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 -- Anbiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
 - Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
 - rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contigui • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box singolo	15,66	€ 650,00	€ 10.179,00
	15,66		€ 10.179,00

- Valore corpo:	€ 10.179,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.179,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.179,00

B. cabina elettrica

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cabina elettrica	20,21	€ 650,00	€ 13.136,50
	20,21		€ 13.136,50

- Valore corpo:	€ 13.136,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.136,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box singolo	15,66	€ 10.179,00	€ 10.179,00
B	Cablina elettrica	20,21	€ 13.136,50	€ 73,31
			€ 23.315,50	€ 10.252,31

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:
(diconsi Euro diecimiladuecentocinquatadue/31)

€ 10.252,31

Beni in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28/a-b
Lotto I03

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28 /a-b.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 57**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Cocerenze:

- da Nord in senso orario: vano scala di cui al mapp. 4552/1., terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/58, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

- B.** Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre, 28 /a-b.
Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a:

Proc. N° 1/2012 di Fallimento della società
dichiarato dal Tribunale di Bergamo con sentenza n. 1/2012 R.F. Cron. 99/2012, rep. 1/2012 in data 19/01/2012
Perizia di stima proprietà immobiliari

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone
Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario
Vol. I pag. 27

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 69**, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, - registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, silvestri.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2 Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di servitù industriale per locale adibito a cabina elettrica di trasformazione

- Diritto all'ENEL di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche che in qualsiasi momento fossero dall'ENEL ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonché il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. Inoltre accordano all'ENEL il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche aeree ed in cavo sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle rcti a media e bassa tensione dell'ENEL ed agli impianti di eventuali altri utenti. I concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'ENEL, costantemente in tensione anche

qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessità od altri motivi, riservandosi l'ENEL la facoltà di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. L'accesso all'interno della cabina è riservato esclusivamente al personale dell'ENEL. La servitù costituita col presente atto durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per essa avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituirà titolo di decadimento della servitù la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. La cabina ritornerà nella piena disponibilità dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitù. Il tutto a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 69

- Servitù di passo carrabile e pedonale per accesso alla cabina elettrica a carico del Foglio 8 Particella 4552 Subalterno 1.
- Servitù di elettrodotto, costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kV, per una percorrenza di circa metri 50 (larga 0,50 metri) a carico delle proprietà Foglio 8 Particella 4552 Subalterni 1-38-32-24

Le suddette servitù sono costituite in forza di atto in data 29/10/2003 a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG) Rep. 104689-105967-106343/46321, trascritto a Bergamo in data 03/08/2004 ai nn. 42502/28634.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

- il box risulta con un'altezza interna di 2,50 mt anziché 2,40 mt.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 73,59
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 717,93

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Concessione Edilizia n°20/2001 per la realizzazione di nuova costruzione edifici plurifamigliari intestata ad

. Concessione rilasciata in data 10/09/2001

In data 27/09/2001, prot. 4474, la pratica è stata volturata a favore di S.B. Costruzioni S.R.L. con sede in Cereete (BG).

P.E. n. 2 - Denuncia di Inizio Attività n°29/2002 per la richiesta variante in corso d'opera alla C.E. n°20 del 10/09/2001 e successive modifiche trasmesse come integrazione in data 24/05/2001 relative al progetto di edifici residenziali siti in via Lentino, intestata a

D.I.A. presentata in data 04/07/2002.

In data 28/06/2007, prot. 2638/2007, è stata rilasciata Attestazione di Agibilità dal Comune di Cereete (BG).

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cereete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **15,66**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 8, **mappale 4552, subalterno 57**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, posto al piano S1, - rendita: Euro 26,75, - registrata all'UTE con la scheda n. 290837 del 12/09/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: vano scala di cui al mapp. 4552/1., terrapieno, box di terzi di cui al mapp. 4552/58, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 31

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	15,66	1,00	15,66
	Sup. reale lorda	15,66		15,66

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.
Cancello: tipologia: a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso

Descrizione cabina elettrica di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 16/2867 di cabina elettrica sita in Cerete (BG) Via IV Novembre,28 /a-b. Composto da cabina elettrica posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,21**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a:

al foglio 8, **mappale 4552, subalterno 69**, categoria D/1, posto al piano S1, - rendita: Euro 150,00, - registrata all'UTE con la scheda n. 000290837 del 12/08/2002.

Coerenze da Nord in senso orario: terrapieno, corsello carrale comune di cui al mapp. 4552/1, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cabina elettrica	Sup. reale lorda	20,21	1,00	20,21
	Sup. reale lorda	20,21		20,21

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Travi: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: griglie fisse a lamelle, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.
Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: discrete.

Impianti:

Elettrico: accesso non effettuato, poiché riservato ad ENEL.

Destinazione urbanistica comune ai punti A e B:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è iscritto nei Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Ambiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. SIp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
 - Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70;
per nuove costruzioni mt. 5,70;
 - rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.
- E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.
- E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazioni e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box singolo	15,66	€ 650,00	€ 10.179,00
	15,66		€ 10.179,00

- Valore corpo:	€ 10.179,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.179,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.179,00

B. cabina elettrica

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cabina elettrica	20,21	€ 650,00	€ 13.136,50
	20,21		€ 13.136,50

- Valore corpo:	€ 13.136,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 13.136,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73,31

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box singolo	15,66	€ 10.179,00	€ 10.179,00
B	Cabina elettrica	20,21	€ 13.136,50	€ 73,31
			€ 23.315,50	€ 10.252,31

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:
(diconsi Euro diecimiladuecentocinquatadue/31)

€ 10.252,31

Beni in Cerete (BG) Via Ferri, 7
Lotto I04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete (BG) Via Ferri,7.
L'area urbana originariamente prevista con destinazione a parcheggi, attualmente risulta destinata a consentire l'accesso carrale al condominio della via Laura Ferri e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **67,70** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

, foglio 4, **mappale 4504, subalterno 4**, categoria area urbana, consistenza 85 mq, posto al piano S1.

Cocrenze:

- da Nord in senso orario: area esterna di cui al mapp. 4504/3, terrapieno, strada comunale denominata via Ferri di cui al mapp. 4728, terreno di cui al mapp. 4159.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, silvestri.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.2 Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.1.3. Iscrizioni:

Proc. N° 1/2012 di Fallimento della società
dichiarato dal Tribunale di Bergamo con sentenza n. 1/2012 R.F. Cron. 99/2012, rep. 1/2012 in data 19/01/2012
Perizia di stima proprietà immobiliari

4.1.4. *Pignoramenti: Nessuno*

4.1.5. *Altre trascrizioni:*

4.1.6. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale:*

- Nell'elaborato planimetrico è indicata una superficie maggiore di quella reale ed analogamente nella visura. In realtà il confine ad Est è allineato al sub.3 e corrisponde a quanto indicato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'area urbana non fa parte del condominio con il quale è stata costituita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Concessione edilizia con contributo n°14/2002 per la nuova costruzione civile abitazione edificio plurifamiliare, intestata a
Concessione rilasciata in data 30/09/2002.

P.E. n. 2 - Denuncia di Inizio Attività per realizzazioni in variante alla C.E. n°14/2002, intestata a
D.I.A. presentata in data
22/05/2003 - Prot. n. 2178.

In data 28/05/2008, prot. 543/2008, è stata rilasciato Certificazione di Agibilità n.03/2008 dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione area urbana di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete (BG) Via Ferri,7.
L'area urbana originariamente prevista con destinazione a parcheggi, attualmente risulta destinata a consentire l'accesso carrabile al condominio della via Laura Ferri e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **67,70** circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a
foglio 4, **mappale 4504, subalterno 4**, categoria area urbana,
consistenza 85 mq, posto al piano S1.

Coerenze da Nord in senso orario: area esterna di cui al mapp. 4504/3, terrapieno, strada comunale denominata via Ferri di cui al mapp. 4728, terreno di cui al mapp. 4159.

L'unità immobiliare è stato costituita nel 2008.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'area è indicata come strada.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. reale lorda	67,70	1,00	67,70
	Sup. reale lorda	67,70		67,70

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 41

nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'unità immobiliare in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione del bene, posto in zona periferica, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Da un punto di vista commerciale però tale area non è di alcun interesse commerciale, essendo soggetta a vincolo come "parcheggio ad uso pubblico" nei confronti del Comune di Cerete e di fatto trattandosi di mcra area di transito per l'accesso carrale e pedonale al condominio identificato con il medesimo mappale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. area urbana

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana	67,70	€ 0,00	€ 0,00
	67,70		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Area urbana	67,70	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

(diconsi Euro zero/00)

**Beni in Cerete (BG) Via Aldo Moro, 1
Lotto I05**

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. Via Moscheni.

Composto da un alloggio, posto ai piani secondo e terzo (sottotetto) costituito da:

- al piano secondo: pranzo-soggiorno, scala a giorno per accesso al piano superiore, disimpegno e bagno;

- al piano terzo: sottotetto con scala per accesso al piano inferiore.

L'abitazione al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **38,24**, circa ed è dotata di loggiato con una superficie lorda complessiva di mq **6,12**, circa, mentre al piano terzo il locale sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **40,55** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 74**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 2, posto ai piani 2-3, - rendita: Euro 113,62, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0125739 del 03/06/2005.

Coerenze:

- al piano secondo da Est in senso orario: alloggio di cui al mapp. 4748/75, ballatoio comune condominiale di cui al mapp. 4748/4, vano scale condominiale di cui al mapp. 4748/1, prospetti su area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui al mapp. 4748/48.

- al piano terzo (sottotetto) da est in senso orario: alloggio di cui al mapp. 4748/75, vano scale condominiale di cui al mapp. 4748/1, prospetti su area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui al mapp. 4748/48.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **15,52** circa

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 27**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, posto al piano S1, - rendita: Euro 24,84, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0125739 del 03/06/2005.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: box di cui al mapp. 4748/28, corsello carrale comune di cui al mapp. 4748/1, terrapieno.

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

L'area urbana destinata a giardino privato esclusivo posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **71,00**, circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 81**, categoria area urbana, consistenza 71 mq, posto al piano T.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al mapp. 4748/2, area

urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/82, scale e camminamento pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/79, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/80.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.
L'area urbana destinata a giardino esclusivo privato posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **71,00**, circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 82**, categoria area urbana, consistenza 71 mq, posto al piano T.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al mapp. 4748/2, area esterna di pertinenza esclusiva di cui al mapp. 4748/40, scale e camminamento pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/81.

- E.** Proprietà per la quota di 8/232 di area urbana destinata a passaggio pedonale ad uso pubblico sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.
La proprietà condominiale del presente bene viene ceduta in ragione di 4/232 per la quota spettante all'appartamento, di 2/232 per la quota spettante al box e di 2/232 per le quote spettanti alle aree urbane (pari a 1/232 ciascuna).

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a:

Foglio 8, **mappale 4748, subalterno 2**, categoria area urbana, consistenza mq. 95, posto al piano T.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: giardino condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a parcheggio di cui al mapp. 4748/83, area esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp. 4748/40, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/82, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/81, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/80, passaggio pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp. 4748/52, marciapiede su terreno di cui ai mapp. 4136 e 4137.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*
4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- l'appartamento al piano terzo (sottotetto) risulta con un'altezza di colmo di 2,10 mt anziché di 1,84 mt.
- il lucernario posto sulla falda a Nord-Est doveva essere rimosso, ma è ancora presente.

4.3.2. Conformità catastale:

- l'appartamento al piano terzo (sottotetto) risulta con un'altezza interna minima di 0,50 mt anziché di 0,34 mt, mentre l'altezza di colmo risulta di 2,10 mt anziché di 1,84 mt.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

€ 725,17

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 46

al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimo biennio): € 1.225,17

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di uno scavo interessante un'area di circa 800,00 mq, finalizzato al monitoraggio del terreno ed alla redazione di un'indagine geotecnica e geologica, intestata ad
D.I.A. presentata in data 24/04/2003 - Prot. Gen. n. 1762.

P.E. n. 2 - Permesso di Costruire con contributo per approvazione Piano Integrato di Recupero dei fabbricati e delle aree ricompresi tra le vic Aldo Moro e Moscheni intestata a
P.d.C. n. 29/2003 rilasciato in data 02/09/2003.

In data 01/12/2003 prot. 5052/2003 il Permesso di Costruire n°29 del 02/09/2003 è stato volturato a favore della società

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione variante 1 al P.d.C. n°29/2003 del 02/09/2003 ed alla D.I.A. n°14 del 24/04/2003 per il Piano Integrato di Recupero ai sensi dell'art. 28 Legge 457/78 inerente i fabbricati e le aree edificabili site in via Moscheni e via Aldo Moro, intestata a
D.I.A. presentata in data 09/06/2005 - Prot. Gen. n. 2736.

In data 30/06/2005, è stato richiesto certificato di Agibilità al Comune di Cerete (BG) che non l'ha tuttora rilasciato sospendendo i termini del rilascio per silenzio-assenso a seguito delle comunicazioni di seguito elencate:

- lettera Comune di Cerete del 11/07/2005 prot. 3288/2005;
- lettera Comune di Cerete del 05/04/2008 prot. 1540/2008;
- lettera Comune di Cerete del 25/01/2008 prot. 371/2008;

- lettera Comune di Cerete del 29/01/2009 prot. 314/2009.

P.E. n. 4 – Permesso di Costruire in sanatoria per opere in facciata difformi a quanto autorizzato, intestata a P.d.C. n. 2/2008, rilasciato in data 09/04/2003.

Descrizione appartamento con sottotetto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro,1 ang. Via Moscheni.

Composto da un alloggio, posto ai piani secondo e terzo (sottotetto) costituito da:

- al piano secondo: pranzo-soggiorno, scala a giorno per accesso al piano superiore, disimpegno e bagno;
- al piano terzo: sottotetto con scala per accesso al piano inferiore.

L'abitazione al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **38,24**, circa ed è dotata di loggiato con una superficie lorda complessiva di mq **6,12**, circa, mentre al piano terzo il locale sottotetto sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **40,55** circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

....., foglio 8, **mappale 4748, subalterno 74**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 2, posto ai piani 2-3, - rendita: Euro 113,62, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0125739 del 03/06/2005.

Coerenze:

- al piano secondo da Est in senso orario: alloggio di cui al mapp. 4748/75, ballatoio comune condominiale di cui al mapp. 4748/4, vano scale condominiale di cui al mapp. 4748/1, prospetti su area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui al mapp. 4748/48.

- al piano terzo (sottotetto) da est in senso orario: alloggio di cui al mapp. 4748/75, vano scale condominiale di cui al mapp. 4748/1, prospetti su area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio di cui al mapp. 4748/48.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare al piano secondo ha un'altezza interna di m. 2,70 circa, mentre al piano terzo (sottotetto) ha un'altezza variabile in funzione della pendenza di falda (2,30 – 0,86 mt).

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Alloggio al piano secondo	Sup. reale lorda	38,24	1,00	38,24
Loggiato	Sup. reale lorda	6,12	0,50	3,06
Sottotetto	Sup. reale lorda	40,55	0,80	32,44
	Sup. reale lorda	84,91		73,74

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: con travetti in legno, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale: tipologia: rampa doppia ad L, materiale: c.a., ubicazione: esterna su ballatoio, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta doppia a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica,

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 48

	condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente/lucernario a vasistas, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in blocchi alveolati in poroton, coibentazione: a cappotto, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. ubicazione: angolo cottura, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato rivestito in legno, accessori: serratura di sicurezza, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/legno, condizioni: buone.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa.
<i>Ascensore:</i>	tipologia: elettrico a fune, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Descrizione box singolo di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 15,52 circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 27**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, posto al piano S1, - rendita: Euro 24,84, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0125739 del 03/06/2005.

Coerenze da Nord in senso orario: box di cui al mapp. 4748/28, corsetto carrale comune di cui al mapp. 4748/1, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,40.

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	15,52	1,00	15,52
	Sup. reale lorda	15,52		15,52

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone.
Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.
Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai corsello: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: scarse per le notevoli infiltrazioni d'acqua presenti.
Pavimentazione corsello: materiale: battuto in cls., condizioni: sufficienti a causa delle efflorescenze calcaree dovute alle perdite dal soffitto.
Cancello: tipologia: ad anta singola battente, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.
Impianti:
Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Descrizione area urbana a giardino di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.
L'area urbana destinata a giardino privato esclusivo posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 71,00, circa.
Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a
foglio 8, mappale 4748, subalterno 81, categoria area urbana, consistenza 71 mq, posto al piano T.
Coerenze da Nord in senso orario: passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al mapp. 4748/2, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/82, scale e camminamento pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/79, area urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/80.

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a giardino	Sup. reale lorda	71,00	0,05	3,55
	Sup. reale lorda	71,00		3,55

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: staccionata in legno, condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna: materiale: prato

Descrizione area urbana a giardino di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana sita in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

L'area urbana destinata a giardino esclusivo privato posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **71,00**, circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a
foglio 8, **mappale 4748, subalterno 82**, categoria area urbana, consistenza 71 mq, posto al piano T.

Coerenze da Nord in senso orario: passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al mapp. 4748/2, area esterna di pertinenza esclusiva di cui al mapp. 4748/40, scale e camminamento pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, arca urbana a giardino privato esclusivo di cui al mapp. 4748/81.

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Arca urbana a giardino	Sup. reale lorda	71,00	0,05	3,55
	Sup. reale lorda	71,00		3,55

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne: materiale: staccionata in legno, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna: materiale: prato

Descrizione passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al punto E

Proprietà per la quota di 8/232 di area urbana destinata a passaggio pedonale ad uso pubblico sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

La proprietà condominiale del presente bene viene ceduta in ragione di 4/232 per la quota spettante all'appartamento, di 2/232 per la quota spettante al box e di 2/232 per le quote spettanti alle arce urbane.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a:

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 2**, categoria area urbana, consistenza mq. 95, posto al piano T.
Coerenze da Nord in senso orario: giardino condominiale di cui al mapp. 4748/1, arca urbana a
parcheeggio di cui al mapp. 4748/83, arca esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp.4748/40, area
urbana a giardino di cui al mapp. 4748/82, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/81, area urbana a
giardino di cui al mapp. 4748/80, passaggio pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area esterna
di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp.4748/52, marciapiede su terreno di cui ai mapp. 4136 e 4137.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare al piano secondo ha un'altezza interna di m. 2,70 circa, mentre al piano terzo
(sottotetto) ha un'altezza variabile in funzione della pendenza di falda (2,30 – 0,86 mt).

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta
convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Passaggio pedonale ad uso pubblico	Sup. reale lorda	95,00	0,10	9,50
	Sup. reale lorda	95,00		9,50

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: materiale: masselli autobloccanti di cls, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Le quote di cessione del corpo E sono state definite sulla base di quanto riportato in tutti i precedenti atti di compravendita con i quali sono stati ceduti tutti i precedenti immobili realizzati dalla società fallita, come si può leggere dagli stralci degli atti riportati a titolo di esempio (vedasi allegato 21)

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento con sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio al piano secondo	38,24	€ 1.200,00	€ 45.888,00
Loggiato	3,06	€ 1.200,00	€ 3.672,00
Sottotetto	32,44	€ 1.200,00	€ 38.928,00
	73,74		€ 88.488,00

- Valore corpo:	€ 88.488,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 88.488,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 88.488,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 54

B. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	15,52	€ 650,00	€ 10.088,00
	15,52		€ 10.088,20

- Valore corpo:	€ 10.088,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.088,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.088,00

C. area urbana

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a giardino	3,55	€ 1.200,00	€ 4.260,00
	3,55		€ 4.260,00

- Valore corpo:	€ 4.260,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.260,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.260,00

D. area urbana

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a giardino	7,10	€ 1.200,00	€ 4.260,00
	7,10		€ 4.260,00

- Valore corpo:	€ 4.260,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.260,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.260,00

E. passaggio pedonale ad uso pubblico

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Passaggio pedonale ad uso pubblico	9,50	€ 0,00	€ 0,00
	9,50		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con sottotetto	38,24+6,12+40,55	€ 88.488,00	€ 88.488,00
B	Box singolo	15,52	€ 10.088,00	€ 10.088,00
C	Area urbana a giardino	71,00	€ 4.260,00	€ 4.260,00
D	Area urbana a giardino	71,00	€ 4.260,00	€ 4.260,00
E	Passaggio pedonale ad uso pubblico	95,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 107.096,00	€ 107.096,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione a corpo per regolarizzazione edilizia delle difformità volumetriche del locale sottotetto e successivo ottenimento dell'agibilità condominiale: € 2.000,00

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.096,00
(diconsi Euro centocinquemilanovantasei/00)

**Beni in Cerete (BG) Via Aldo Moro, 1
Lotto I06**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la quota di 4/232 di area urbana destinata a passaggio pedonale ad uso pubblico sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.
La proprietà condominiale del presente bene viene ceduta in ragione di 4/232 per la quota spettante all'appartamento (sub.77).

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a:

Foglio 8, mappale 4748, subalterno 2, categoria area urbana, consistenza mq. 95, posto al piano T.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: giardino condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a parcheggio di cui al mapp. 4748/83, area esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp.4748/40, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/82, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/81, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/80, passaggio pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp.4748/52, marciapiede su terreno di cui ai mapp. 4136 e 4137.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di uno scavo interessante un'area di circa 800,00 mq, finalizzato al monitoraggio del terreno ed alla redazione di un'indagine geotecnica e geologica, intestata ad
D.I.A. presentata in data 24/04/2003 - Prot. Gen. n. 1762.

P.E. n. 2 - Permesso di Costruire con contributo per approvazione Piano Integrato di Recupero dei fabbricati e delle aree ricompresi tra le vie Aldo Moro e Moscheni intestata a
P.d.C. n. 29/2003 rilasciato in data 02/09/2003.
In data 01/12/2003 prot. 5052/2003 il Permesso di Costruire n°29 del 02/09/2003 è stato volturato a favore della società

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione variante 1 al P.d.C. n°29/2003 del 02/09/2003 ed alla D.I.A. n°14 del 24/04/2003 per il Piano Integrato di Recupero ai sensi dell'art. 28 Legge 457/78 inerente i fabbricati e le aree edificabili sito in via Moscheni e via Aldo Moro, intestata a
D.I.A. presentata in data 09/06/2005 - Prot. Gen. n. 2736.

In data 30/06/2005, è stato richiesto certificato di Agibilità al Comune di Cerete (BG) che non l'ha tuttora rilasciato sospendendo i termini del rilascio per silenzio-assenso a seguito delle comunicazioni di seguito elencate:

- lettera Comune di Cerete del 11/07/2005 prot. 3288/2005;
- lettera Comune di Cerete del 05/04/2008 prot. 1540/2008;
- lettera Comune di Cerete del 25/01/2008 prot. 371/2008;
- lettera Comune di Cerete del 29/01/2009 prot. 314/2009.

P.E. n. 4 - Permesso di Costruire in sanatoria per opere in facciata difformi a quanto autorizzato, intestata a
P.d.C. n. 2/2008, rilasciato in data 09/04/2003.

Descrizione passaggio pedonale ad uso pubblico di cui al punto A

Proprietà per la quota di 4/232 di area urbana destinata a passaggio pedonale ad uso pubblico sito in Cerete basso (BG) Via Aldo Moro, 1 ang. via Moscheni.

La proprietà condominiale del presente bene viene ceduta in ragione di 4/232 per la quota spettante all'appartamento (sub.77).

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a:

Foglio 8, mappale 4748, subalterno 2, categoria area urbana, consistenza mq. 95, posto al piano T.
Coerenze da Nord in senso orario: giardino condominiale di cui al mapp. 4748/1, area urbana a
parcheeggio di cui al mapp. 4748/83, area esterna di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp. 4748/40, area
urbana a giardino di cui al mapp. 4748/82, area urbana a giardino di cui al mapp. 4748/81, area urbana a
giardino di cui al mapp. 4748/80, passaggio pedonale condominiale di cui al mapp. 4748/1, area esterna

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

di pertinenza dell'alloggio di cui al mapp.4748/52, marciapiede su terreno di cui ai mapp. 4136 e 4137.

Destinazione urbanistica:

L'immobile appartiene ad edificio sottoposto a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Passaggio pedonale ad uso pubblico	Sup. reale lorda	95,00	0,10	9,50
	Sup. reale lorda	95,00		9,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

Il bene oggetto del presente lotto non ha alcun valore commerciale reale, ma solo teorico. Infatti si tratta di un bene comune a tutti i condomini titolari di proprietà all'interno del condominio "Vecchio mulino 2" identificato a Catasto Fabbricati alla particella 4748.

Il fatto che la società fallita sia ancora proprietaria della quota di 4/232 del sub. 2, oggetto di questo lotto è stato individuato nell'errore materiale commesso in sede di stipula dell'atto 30/06/2009 a firma di dott. Mario Donati, notaio in Clusone (BG) al nn. 116353/54201 e trascritto a Bergamo in data 10/07/2009 al nn. 42599/25911 (vedasi all. 22 a pag. 6 in cui si riporta: "... il passaggio individuato con il mappale 4748/2, gravato da diritto di uso pubblico di passo pedonale, compete in comproprietà di 2/232 per l'autorimessa;").

Nel passaggio citato vengono quindi "dimenticati" i 4/232 di competenza dell'appartamento (sub. 77) acquistato contestualmente al box (sub. 35) cui si fa riferimento.

Pertanto si ritiene che il presente lotto, privo di reale valore commerciale per le motivazioni suddette, possa (debba) essere ceduto solo al proprietario dell'appartamento identificato al sub. 77 in ottemperanza a quanto riportato in tutti i precedenti atti di compravendita con i quali sono stati ceduti tutti i precedenti immobili realizzati dalla società fallita, come si può leggere dagli stralci degli atti riportati a titolo di esempio (vedasi allegato 21)

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. passaggio pedonale ad uso pubblico

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Passaggio pedonale ad uso pubblico	9,50	€ 0,00	€ 0,00
	9,50		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Passaggio pedonale ad uso pubblico	95,00	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 0,00

(diconsi Euro 0/00)

Beni in Cerete (BG) Via Aldo Moro, 1
Lotto I07

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana a parcheggio sita in Cerete (BG) posta in prossimità dell'inizio di Via Aldo Moro, snc.
L'area è costituita in corrispondenza del confine ad Ovest da percorso pedonale, (che prosegue verso l'angolo nord-ovest nel mapp. 4748 sub. 2 che è privato ad uso pubblico, in corrispondenza del confine Nord dall'alveo del riolo, mentre negli angoli a Sud-Ovest e Sud-Est sono presenti delle piccole aiuole.
Tutta la restante parte dell'area è asfaltata e destinata a parcheggio pubblico con relativo ampio spazio di manovra.
Nel complesso l'area si estende per una superficie di mq **777,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 8, **mappale 4748, subalterno 83**, categoria area urbana, consistenza 777 mq, posto al piano T.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: riolo, terreno di cui al mapp. 253, strada comunale denominata via A. Moro, aree pertinenziali ed appartamento di cui al mapp. 4748/40.

- B.** Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via A. Moro ang. Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza).
Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **90,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 4136**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,21.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: mapp. 4748, strada comunale denominata via Moro, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4138.

- C.** Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.
Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **150,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- Area di enti urbani e promiscui, foglio 9, **mappale 4137**, qualità ente urbano, superficie catastale 150 mq.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: mapp. 4748, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4138, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

- D.** Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.
Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **30,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- Area di enti urbani e promiscui, foglio 9, **mappale 4138**, qualità ente urbano, superficie catastale 30 mq.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4137, mapp. 4748, strada comunale denominata via Moro di cui mapp. 4136, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

- E. Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.

Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **2,00** circa.

Identificato al catasto terreni:

- partita intestata a

foglio 9, **mappale 4140**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2 mq, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

Coerenze:

- da Nord in senso orario: mapp. 4139, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di uno scavo interessante un'area di circa 800,00 mq, finalizzato al monitoraggio del terreno ed alla redazione di un'indagine geotecnica e geologica, intestata ad
D.I.A. presentata in data 24/04/2003 - Prot. Gen. n. 1762.

P.E. n. 2 - Permesso di Costruire con contributo per approvazione Piano Integrato di Recupero dei fabbricati e delle aree ricompresi tra le vie Aldo Moro e Moscheni intestata a
P.d.C. n. 29/2003 rilasciato in data 02/09/2003.

In data 01/12/2003 prot. 5052/2003 il Permesso di Costruire n°29 del 02/09/2003 è stato volturato a favore della società

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione variante 1 al P.d.C. n°29/2003 del 02/09/2003 ed alla D.I.A. n°14 del 24/04/2003 per il Piano Integrato di Recupero ai sensi dell'art. 28 Legge 457/78 inerente i fabbricati e le aree edificabili site in via Moscheni e via Aldo Moro, intestata a
D.I.A. presentata in data 09/06/2005 - Prot. Gen. n. 2736.

In data 30/06/2005, è stato richiesto certificato di Agibilità al Comune di Cerete (BG) che non l'ha tuttora rilasciato sospendendo i termini del rilascio per silenzio-assenso a seguito delle comunicazioni di seguito elencate:

- lettera Comune di Cerete del 11/07/2005 prot. 3288/2005;
- lettera Comune di Cerete del 05/04/2008 prot. 1540/2008;
- lettera Comune di Cerete del 25/01/2008 prot. 371/2008;

- lettera Comune di Cerete del 29/01/2009 prot. 314/2009.

P.E. n. 4 -- Permesso di Costruire in sanatoria per opere in facciata difformi a quanto autorizzato, intestata a _____, P.d.C. n. 2/2008, rilasciato in data 09/04/2003.

Descrizione area urbana a parcheggio pubblico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area urbana a parcheggio sita in Cerete (BG) posta in prossimità dell'inizio di Via Aldo Moro, snc.

L'area è costituita in corrispondenza del confine ad Ovest da percorso pedonale, (che prosegue verso l'angolo nord-ovest nel mapp. 4748 sub. 2 che è privato ad uso pubblico, in corrispondenza del confine Nord dall'alveo del riolo, mentre negli angoli a Sud-Ovest e Sud-Est sono presenti delle piccole aiuole.

Tutta la restante parte dell'area è asfaltata e destinata a parcheggio pubblico con relativo ampio spazio di manovra.

Nel complesso l'area si estende per una superficie di mq **777,00** circa.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a _____

, foglio 8, **mappale 4748, subalterno 83**, categoria area urbana, consistenza **777** mq, posto al piano T.

Coerenze da Nord in senso orario: riolo, terreno di cui al mapp. 253, strada comunale denominata via A. Moro, aree pertinenziali ed appartamento di cui al mapp. 4748/40.

Destinazione urbanistica:

L'area rientra nel Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta convenzione citata al p.to 4.1.3 a cui si rimanda.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana a parcheggio pubblico	Sup. reale lorda	777,00	1,00	777,00
	Sup. reale lorda	777,00		777,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale: tipologia: rampa singola lineare, materiale: c.a., ubicazione: angolo Nord-Ovest, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Staccionata: materiale: legno, condizioni: buone.

Aree verdi: materiale: muro in c.a. rivestito in pietra/cordoli in cls, condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: materiale: asfalto, condizioni: buone.

Impianti:

Illuminazione pubblica: tipologia: interrata, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da verificare

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: da verificare

Descrizione terreno a strada di cui al punto B

Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via A. Moro ang. Via Moschoni (SP 53 della Val Borlezza).

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccurro

Vol. I pag. 71

Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **90,00** circa.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 4136**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale Euro 0,33, reddito agrario Euro 0,21.

Cocrenze da Nord in senso orario: mapp. 4748, strada comunale denominata via Moro, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4138.

Destinazione urbanistica:

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerete disponibile come allegato al n. 14 l'area è identificata come "sede stradale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno a strada	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
	Sup. reale lorda	90,00		90,00

Descrizione terreno a strada di cui al punto C

Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.

Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **150,00** circa.

Identificato al catasto terreni come area di enti urbani e promiscui, foglio 9, **mappale 4137**, qualità ente urbano, superficie catastale 150 mq.

Cocrenze da Nord in senso orario: mapp. 4748, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4138, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'area è identificata come "sede stradale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno a strada	Sup. reale lorda	150,00	1,00	150,00
	Sup. reale lorda	150,00		150,00

Descrizione terreno a strada di cui al punto D

Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.

Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq **30,00** circa.

Identificato al catasto terreni come area di enti urbani e promiscui, foglio 9, **mappale 4138**, qualità ente urbano, superficie catastale 30 mq.

Cocrenze da Nord in senso orario: strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni) di cui mapp. 4137, mapp. 4748, strada comunale denominata via Moro di cui mapp. 4136, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'area è identificata come "sede stradale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno a strada	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
	Sup. reale lorda	30,00		

Descrizione terreno a strada di cui al punto E

Terreno per la quota di 1/1 a strada, sito in Cerete (BG) Via Moscheni (SP 53 della Val Borlezza) nei pressi dei civici 9-11.

Il terreno risulta completamente occupato dal marciapiede pedonale e dal sedime stradale e sviluppa una superficie catastale di mq 2,00 circa.

Identificato al catasto terreni con partita intestata a

foglio 9, **mappale 4140**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2 mq,

reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01.

Coerenze da Nord in senso orario: mapp. 4139, strada provinciale SP 53 della Val Borlezza (via Moscheni).

Destinazione urbanistica:

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cerete disponibile come allegato al n. 14 l'area è identificata come "sede stradale".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno a strada	Sup. reale lorda	2,00	1,00	2,00
	Sup. reale lorda	2,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito è stato tenuto presente che il corpo A è un'area che deve essere ceduta al Comune di Cerete in base alla Convenzione Urbanistica i cui estremi sono riportati al precedente punto 4.1.3., mentre i restanti terreni consistono in reliquiati ormai occupati dalla sede stradale, ovvero di nessun interesse commerciale, che si ritiene opportuno vengano acquisiti anch'essi dall'amministrazione comunale, cui spetta il compito anche della relativa gestione/manutenzione.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. area urbana a parcheggio pubblico

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area urbana a parcheggio pubblico	777,00	€ 0,00	€ 0,00
	777,00		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

B. terreno a strada

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno a strada	90,00	€ 0,00	€ 0,00
	90,00		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

C. terreno a strada

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno a strada	150,00	€ 0,00	€ 0,00
	150,00		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

D. terreno a strada

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno a strada	30,00	€ 0,00	€ 0,00
	30,00		€ 0,00

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

E. terreno a strada

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno a strada	2,00	€ 0,00	€ 0,00
	2,00		€ 0,00

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Ricapitolo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Area urbana a parcheggio pubblico	777,00	€ 0,00	€ 0,00
B	Terreno a strada	90,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Terreno a strada	150,00	€ 0,00	€ 0,00
D	Terreno a strada	30,00	€ 0,00	€ 0,00
E	Terreno a strada	2,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
(diconsi Euro zero/00)

€ 0,00

**Beni in Cerete (BG) Via Ferri, 15
Lotto I08**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,69**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 4, **mappale 5031, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 28,66, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze:

- da Nord-Est in senso orario: box di cui al mapp. 5031/7, corsetto carrale comune di cui al mapp. 5031/1, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 46,09
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.403,60

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Permesso di Costruire in sanatoria n°11/2005 per la realizzazione di opere di scavo e movimenti di materiale inerte in genere – interventi di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a
a Permesso
rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 2 – Permesso di Costruire Gratuito n°12/2005 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a
Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività n°13/2005 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali --
Lotto 2 e Lotto 3 P.L. Via Giuseppe Mazzini, intestata a
D.I.A. presentata in data 17/03/2005 - Prot. Gen. n. 1320.

P.E. n. 4 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di varianti alla D.I.A. n°13/2005 del 17/03/2005, intestata a
D.I.A. presentata in data 29/03/2007.

In seguito alle pratiche edilizie suddette, in data 04/04/2008 con prot. 1563/2008, è stata rilasciato Certificato di Agibilità di Fabbriato dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione **box singolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,69.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

, foglio 4, **mappale 5031, subalterno 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 28,66, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze da Nord-Est in senso orario: box di cui al mapp. 5031/7, corsello carrale comune di cui al mapp. 5031/1, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Anbiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. Slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
 - Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
 - rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d;R.
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le, attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	17,69	1,00	17,69
	Sup. reale lorda	17,69		17,69

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.

Cancello: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	17,69	€ 650,00	€ 11.498,50
	17,69		€ 11.498,50
- Valore corpo:			€ 11.498,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.498,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.498,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box	17,69	€ 11.498,50	€ 11.498,50
			€ 11.498,50	€ 11.498,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.498,50

(diconsi Euro undicimilaquattrocentonovantotto/50)

Beni in Cerete (BG) Via Ferri, 15
Lotto 109

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,69.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 4, **mappale 5031, subalterno 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 28,66, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze:

- da Nord-Ovest in senso orario: terrapieno, box di cui al mapp. 5031/8, corsetto carrale comune di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/6,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale:*

- L'altezza interna è pari a m. 3,00 circa anziché 2,40.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 43,38
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.262,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Permesso di Costruire in sanatoria n°11/2005 per la realizzazione di opere di scavo e movimenti di materiale inerte in genere – interventi di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 2 – Permesso di Costruire Gratuito n°12/2005 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività n°13/2005 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali –
Lotto 2 e Lotto 3 P.L. Via Giuseppe Mazzini, intestata a
. D.I.A. presentata in data 17/03/2005 - Prot. Gen. n. 1320.

P.E. n. 4 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di varianti alla D.I.A. n°13/2005 del
17/03/2005, intestata a
D.I.A. presentata in data 29/03/2007.

In seguito alle pratiche edilizie suddette, in data 04/04/2008 con prot. 1563/2008, è stata rilasciato
Certificato di Agibilità di Fabbricato dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione **box** singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di
circa mq **17,69**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a

foglio 4, **mappale 5031, subalterno 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15
mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 28,66, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del
30/04/2007.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: terrapieno, box di cui al mapp. 5031/8, corsetto carrale comune
di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/6,

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22
del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è
inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si
riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Anbiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano
individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione,
nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
- Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
- rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 * distanza da confini privati: m. 5
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d;R.
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	17,69	1,00	17,69
	Sup. reale lorda	17,69		17,69

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.

Cancello: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.

Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario

Vol. I pag. 86

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	17,69	€ 650,00	€ 11.498,50
	17,69		€ 11.498,50

- Valore corpo:	€ 11.498,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.498,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.498,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box	17,69	€ 11.498,50	€ 11.498,50
			€ 11.498,50	€ 11.498,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:
(diconsi Euro undicimilaquattrocentonovantotto/50)

€ 11.498,50

Beni in Cerete (BG) Via Ferri, 15
Lotto I10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,69.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 4, mappale 5031, subalterno 19, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 30,57, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Cocrenze:

- da Nord-Ovest in senso orario: corsello carrale comune di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/18, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.2.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 43,38
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 2.262,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Permesso di Costruire in sanatoria n°11/2005 per la realizzazione di opere di scavo e movimenti di materiale inerte in genere ~ interventi di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a
Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 2 – Permesso di Costruire Gratuito n°12/2005 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a
Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività n°13/2005 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali ~ Lotto 2 e Lotto 3 P.L. Via Giuseppe Mazzini, intestata a
D.I.A. presentata in data 17/03/2005 - Prot. Gen. n. 1320.

P.E. n. 4 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di varianti alla D.I.A. n°13/2005 del 17/03/2005, intestata a
D.I.A. presentata in data 29/03/2007.

In seguito alle pratiche edilizie suddette, in data 04/04/2008 con prot. 1563/2008, è stata rilasciato Certificato di Agibilità di Fabbricato dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 17,69.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a
foglio 4, **mappale 5031, subalterno 19**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16
mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 30,57, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze da Nord-Ovest in senso orario: corsello carrale comune di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/18, terrapieno.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Ambiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. Slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di arca già edificata, con capacità insediativa non ancora satura.
 - Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguali all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
 - rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
 - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
 - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d;R.
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	17,69	1,00	17,69
	Sup. reale lorda	17,69		17,69

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.

Cancello: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	17,69	€ 650,00	€ 11.498,50
	17,69		€ 11.498,50

- Valore corpo:	€ 11.498,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.498,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.498,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box	17,69	€ 11.498,50	€ 11.498,50
			€ 11.498,50	€ 11.498,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.498,50

(diconsi Euro undicimilaquattrocentonovantotto/50)

Beni in Cerete (BG) Via Ferri, 15-17
Lotto I11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15. Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,70**.

Identificato al catasto fabbricati:

- partita intestata a

foglio 4, **mappale 5031, subalterno 24**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 30,57, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze:

- da Nord-Est in senso orario: corsello carrale comune di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/23, terrapieno, box di cui al mapp. 5031/25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Trascrizioni pregiudizievoli da annotare nel decreto di trasferimento

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.2.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 43,38
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.262,22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 – Permesso di Costruire in sanatoria n°11/2005 per la realizzazione di opere di scavo e movimenti di materiale inerte in genere – interventi di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a _____ Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 2 – Permesso di Costruire Gratuito n°12/2005 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria intestata a _____ . Permesso rilasciato in data 22/02/2004.

P.E. n. 3 - Denuncia di Inizio Attività n°13/2005 per la realizzazione di nuovi edifici residenziali - Lotto 2 e Lotto 3 P.L. Via Giuseppe Mazzini, intestata a _____ D.I.A. presentata in data 17/03/2005 - Prot. Gen. n. 1320.

P.E. n. 4 - Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di varianti alla D.I.A. n°13/2005 del 17/03/2005, intestata a
D.I.A. presentata in data 29/03/2007.

In seguito alle pratiche edilizie suddette, in data 04/04/2008 con prot. 1563/2008, è stata rilasciato Certificato di Agibilità di Fabbricato dal Comune di Cerete (BG).

Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Cerete (BG) Via Laura Ferri,15.
Composto da autorimessa singola posta al piano interrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **17,70**.

Identificato al catasto fabbricati con partita intestata a
, foglio 4, **mappale 5031, subalterno 24**, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 30,57, - registrata all'UTE con la scheda n. BG0148502 del 30/04/2007.

Coerenze da Nord-Est in senso orario: corsello carrale comune di cui al mapp. 5031/1, box di cui al mapp. 5031/23, terrapieno, box di cui al mapp. 5031/25.

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,40.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato: in forza di Delibera Consiglio Comunale n. 22 del 18/04/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 10 serie inserzioni e concorsi del 10/03/2010, l'immobile è inserito nel Ambiti residenziali da consolidare, che è regolato dall'art. 13 del Piano delle Regole, di cui si riporta stralcio per comodità di lettura:

Art. 13 – Anbiti da consolidare

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Modificazioni degli edifici esistenti

Edifici dei Gruppi 1, 2, e 3: le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

Edifici Gruppo 4 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, nel rispetto della SLP originaria e dei parametri edilizi specificati dal presente articolo.

Modificazione delle aree

Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice fondiario: 0,30 mq. Slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata.
- Altezza Massima (H): per interventi edilizi su edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T mt. 6,70 o uguale all'altezza esistente qualora questa sia superiore a mt. 6,70; per nuove costruzioni mt. 5,70;
- rapporto di copertura: max 30%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 • distanza da confini privati: m. 5
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d;R.
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini • pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto

O distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprassuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti da consolidare:

Negli ambiti da consolidare, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.O delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SL, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

Sono consentite attività di commercio nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 30, artigianato di

servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra e al primo piano, attività turistico-ricettive, parcheggi e studi

professionali a tutti i piani, con esclusione degli studi medici, ammessi solo al piano terra e al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti consolidati

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	17,70	1,00	17,70
	Sup. reale lorda	17,70		17,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai: tipologia: lastre predalles e completamento in opera, condizioni: buone.

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: a bascula, materiale: ferro zincato, condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: c.a., condizioni: buone.

Pavimentazione esterna: materiale: battuto in cls., condizioni: buone.

Cancello: tipologia: a battente a doppia anta, materiale: ferro, apertura: automatica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso della normativa

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali dei prezzi degli immobili Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	17,70	€ 650,00	€ 11.505,00
	17,70		€ 11.505,00

- Valore corpo:	€ 11.505,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.505,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 11.505,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box singolo	17,70	€ 11.505,00	€ 11.505,00
			€ 11.505,00	€ 11.505,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

8.5. Prezzo di stima del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 11.505,00

(diconsi Euro undicimilacinquecentocinque/00)

Bergamo, 31 Ottobre 2018

il perito
Ing. Riccardo Maccario



Giudice Delegato: Dr. ssa Laura De Simone

Curatore Fallimentare: Rag. Fabio Bombardieri Perito estimatore: Ing. Riccardo Maccario