

■ Data della valutazione

venerdì 24/04/2020

■ Data del rapporto

venerdì 24/04/2020

Perizia di stima

Fallimento Salum [REDACTED] S.r.l.

■ Numero della pratica

R.F. 149-19

■ Richiedente valutazione

Collegio dei curatori - Dott.ssa Paola Orlandini e Dott.ssa Elisabetta Servalli

■ Valutatore

Arch. Piero Pedroli
Via BORFURO, 1/c - 24122 BERGAMO - BG
Tel. 035.221333

■ Tipo di Valutazione

Giudiziaria

■ Oggetto

La seguente relazione stima il valore del fabbricato in via Vallalta e dei terreni ad esso adiacenti, nel comune di Cene (BG), di proprietà del Fallimento in epigrafe.



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Rustico, sito in Via VALL` ALTA - CENE (BG), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 27/04/2020.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CENE Comune Catastale di CENE

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 5411 Sub. 701 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 2, 2,50 vani, Rendita 94,25 €

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 996 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 03 a 24 ca , RD 1,17 €, RA 1,51 €

Fg. 9 Part. 998 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 01 a 20 ca , RD 0,43 €, RA 0,56 €

Fg. 9 Part. 1255 Qualità: Prato arborato, Classe 2, 0 ha 08 a 50 ca , RD 2,19 €, RA 2,41 €

Fg. 9 Part. 1256 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 02 a 30 ca , RD 0,83 €, RA 1,07 €

Fg. 9 Part. 1257 Qualità: Castagneto da frutto, Classe U, 0 ha 05 a 80 ca , RD 0,90 €, RA 0,24 €

Fg. 9 Part. 4876 Qualità: Castagneto da frutto, Classe U, 0 ha 32 a 90 ca , RD 5,10 €, RA 1,36 €

Fg. 9 Part. 5417 Qualità: Prato, Classe 1, 0 ha 29 a 23 ca , RD 10,57 €, RA 11,32 €

Fg. 9 Part. 7055 Qualità: Bosco ceduo, Classe 2, 0 ha 38 a 00 ca , RD 6,87 €, RA 0,59 €

Fg. 9 Part. 7112 Qualità: Seminativo , Classe 2, 0 ha 29 a 30 ca , RD 10,59 €, RA 13,62 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di CENE Comune Catastale di CENE

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 7113 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 10,00 m², Rendita 23,24 €

PREMESSA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore in data 09/01/2020 ha visionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Collegio dei curatori - Dott.ssa Paola Orlandini e Dott.ssa Elisabetta Servalli
Valutatore	Arch. Piero Pedroli Via BORFURO, 1/c - 24122 BERGAMO - BG Tel. 035.221333 CF: PDRPRI79E25A794A - PIVA: 03967760160

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto venerdì 24/04/2020

Pagina 4 di 44

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>
Stima dei Miglioramenti	<p>Valore determinato mediante il procedimento di Cost Approach</p> <p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Rustico Via VALL' ALTA, - 24020 - CENE (BG)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Denominazione

Data inserimento	24/04/2020	Data ultima modifica	24/04/2020
Codice	Subject 03		
Classificazione	Rustico		
Denominazione			
Destinazione	Privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Da restaurare		
Superficie	890,21 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



■ Ubicazione

Via VALL` ALTA,
24020 CENE - (BG)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO

■ Descrizione principale

L'immobile è un fabbricato situato all'interno di un grande lotto di terreno sulla collina di Cene. L'accesso al lotto attualmente avviene dal fianco dello stabilimento del salumificio [REDACTED]. Durante il sopralluogo è risultato difficile, nonostante la presenza della proprietà, definire sul luogo i confini del lotto, poiché le divisioni sono scarse e in diversi tratti inesistenti. Non esiste una strada che conduce sino al fabbricato, posto al centro del lotto; bisogna farsi largo tra prati, bosco e sterpaglie, sia che si intenda raggiungerlo da valle (costeggiando appunto il predetto stabilimento); sia che si intenda raggiungerlo da monte (dalla via Vallalta - percorso probabilmente utilizzato dai mezzi che talvolta accedono all'area per effettuare la manutenzione del bosco). Il fabbricato presente è un vecchio cascina, disposto su due piani, circondato da tettoie. Lo stato di conservazione è pessimo, in totale stato di abbandono e pericolante (motivo per cui non si è potuto accedere, ne' avvicinarsi troppo). Oltre alla mancanza di una strada che lo raggiunga il fabbricato non dispone nemmeno di alcun tipo di impianto. Nella stima si considererà -oltre allo stato di conservazione peggiore possibile, rispetto agli immobili comparativi utilizzati- anche il costo per una totale ricostruzione a nuovo. Presso gli uffici comunali è stata reperita una pratica edilizia scaduta riferibile alla costruzione, al suo posto, di una grande e sfarzosa villa. Per tale progetto furono anche versati ingenti oneri di urbanizzazione che, non essendo poi seguiti i lavori, furono poi persi. La posizione è comunque gradevole, panoramica e piacevolmente immersa nella natura, ma il progetto a destinazione residenziale dell'immobile comporta dei costi di allacciamento alle varie reti per gli impianti, la costruzione di una strada di accesso, la creazione di una recinzione continua e il rifacimento completo del fabbricato.

GEOGRAFIA**LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)****Ubicazione**

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BG
Comune	CENE		
Zona			
Indirizzo	Via VALL` ALTA		
Civico		Cap	24020
Latitudine	45° 46' 13,0656"	Longitudine	9° 49' 26,3748"

Mappa

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Descrizione consistenza

Tipo di consistenza

Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna londa, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

■ Riassunto consistenza

Metodo di misura

Rilievi aerei e/o satellitari

Caratteristica

Acronimo

Sup. Misurata (m²)

Indice

Sup. Commerciale (m²)

Superficie principale

S1

94,16

1,00

94,16

Superficie portico

SPO

129,00

0,30

38,70

Superficie esterna giardino
privato e/o piantumata

SPT

15.047,00

0,05

752,35

Superficie magazzini

SMA

10,00

0,50

5,00

Totale Superficie (m²)

15.280,16

890,21

Totale Volume Commerciale (m³)

-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fabbricato	55,00	S1	1,00	55,00
Tettoia Deposito	44,00	SPO	0,30	13,20
Tettoia fabbricato	85,00	SPO	0,30	25,50
Superficie terreni circostanti al fabbricato	15.047,00	SPT	0,05	752,35
Deposito	10,00	SMA	0,50	5,00
Totale per piano	15.241,00			851,05

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Fabbricato	39,16	S1	1,00	39,16
Totale per piano	39,16			39,16

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	0	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	0	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	0	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	0	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	0	0=assente 1=presente	-

■ Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto*	FLT	1	1=min 2=med 3=max	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato*	SDF	0	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 100.000,00 da 1 a 3 = 150.000,00
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente	-
Accesso da strada secondaria*	ASS	0	0=assente 1=presente	-

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	94,2	m ²	1,00
Superficie portico	SPO	129,0	m ²	0,30
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	15.047,0	m ²	0,05
Superficie magazzini	SMA	10,0	m ²	0,50
Superficie commerciale	SUP	890,2	m ²	-

■ Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	1	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-
Panorama	PAN	1	0=assente 1=presente	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	27/04/2020	giorno/mese/anno	0,030

■ Descrizione Forma del lotto

La forma del lotto è molto irregolare, tanto che è molto difficile individuare i confini della proprietà non esistendo una recinzione continua.

■ Descrizione Stato del fabbricato

Il fabbricato principale (fg.9, mapp.5411, sub.701) è completamente diroccato e pericolante. Il fabbricato C/6 accessorio (fg.9, mapp.7113) non è nemmeno più presente poiché probabilmente crollato.

■ Descrizione Accesso da strada secondaria

Al momento non esiste un accesso dalle strade comunali e non vi è alcun sentiero tracciato che, dal confine del terreno, conduca al fabbricato esistente.

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Denominazione

Classificazione	Rustico
Destinazione	Privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	CENE	Provincia	BG
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Semiperiferia		

■ Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio rurale	Categoria	Da restaurare
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo rurale	Dimensione unità	Piccola

■ Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	890,21/890,21	100,00
Superficie principale	S1/SUP	94,16/890,21	10,58
Superficie portico	SPO/SUP	129,00/890,21	14,49
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	15.047,00/890,21	1690,28
Superficie magazzini	SMA/SUP	10,00/890,21	1,12

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI
LOTTO 01-Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 PLN_136046939_1 del 17/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 2 PLN_136046939_2 del 17/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 3 E - DOC_1290477108 del 17/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

N. 4 B - DOC_1290471934 del 17/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 5 Visura catastale del 24/04/2020

Il documento proviene dal Catasto.

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CENE Comune catastale di CENE

Catasto Fabbricati

Fg. 9 Part. 5411 Sub. 701 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 2,50 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Planimetrie

N. 6 Mappa superfici geoportale del 23/04/2020

Il documento proviene dal Altro.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Visure catastali

N. 7 DOC_1289831944 del 16/12/2019

Il documento proviene dal Catasto.

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Visure conservatorili

N. 8 Elenco Formalità del 24/04/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure conservatorili.

N. 9 Provenienza Atto di fusione del 24/04/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

N. 10 Ipoteca del 24/04/2020

Il documento proviene dal Ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria).

Il documento è stampato in coda a questo report.

■ Elenco Computi metrici e contabilità

N. 11 costi di ricostruzione residenziale del 23/04/2020

Il documento proviene dal Valutatore.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Computi metrici e contabilità.

■ Elenco Fotografie

N. 12 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4857 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 13 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485a del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 14 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4862 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 15 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4883 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 16 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4872 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 17 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4881 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 18 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4884 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 19 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4877 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 20 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4857 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 21 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4880 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 22 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_487a del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4874 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 24 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4865 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 25 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4870 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 26 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_487a del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 27 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4885 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 28 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4889 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 29 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_489b del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 30 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48a1 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 31 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_488a del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 32 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485d del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 33 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48b6 del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 34 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48af del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



■ Planimetrie catastali

N. 1 - PLN 136046939 1

Data: 17/12/2019 - n. T312329 - Richiedente: PDRPR179E25A794A

Identificación: Estatística
Número: 3
Página: 3

Clubhaus am Parkplatz E. 10000119 261 3191306
Gleisunterführung E. 10000119 261 3191306

CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

7/12/2018

1312329 - Banchis/edme - EDI/PUB/19/221
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANSI
ASME
ASCE
ASME
ASCE
ASCE
ASCE
ASCE
ASCE

PIRELLA VALLI - ALTA - S. N. 1990 - T. 1

Data rapporto venerdì 24/04/2020

Pagina 16 di 44

ASTE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

■ Planimetrie catastali

N. 2 - PLN 136046939 2

Data: 17/12/2019 - n. T312331 - Richiedente: PDRPR179E25A794A

Dichiarazione protocollo n. BG0021541 del 31/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cene

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

PIANE METRI DI U.I.U. IN C
Via Vall'alta
IARE
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 7113
Subalterno:

Compilata da:
Valoti Piermarco
Inscritte all'albo
Architetti
Prov. Bergamo

M. 1568

Scheda n. 1

Scale 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA

Catania dei Fabricati - Sitaazione al 17/12/2019 - Comune di CENE (C459) - < Foggia: 9 - Partecella: 7113 - Subalterno: 0 >

■ Ultima planimetria in asti

Data: 13/12/2018 - n. T312331 - Richiedente: EDR PR178E25A7944

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

WORD

Data rapporto venerdì 24/04/2020

Pagina 17 di 44

ASTE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratti di mappa catastali**N. 3 - E - DOC_1290477108**

Estratto n. 1 di 1 (3.79 MB)

Prezzo: 1,00



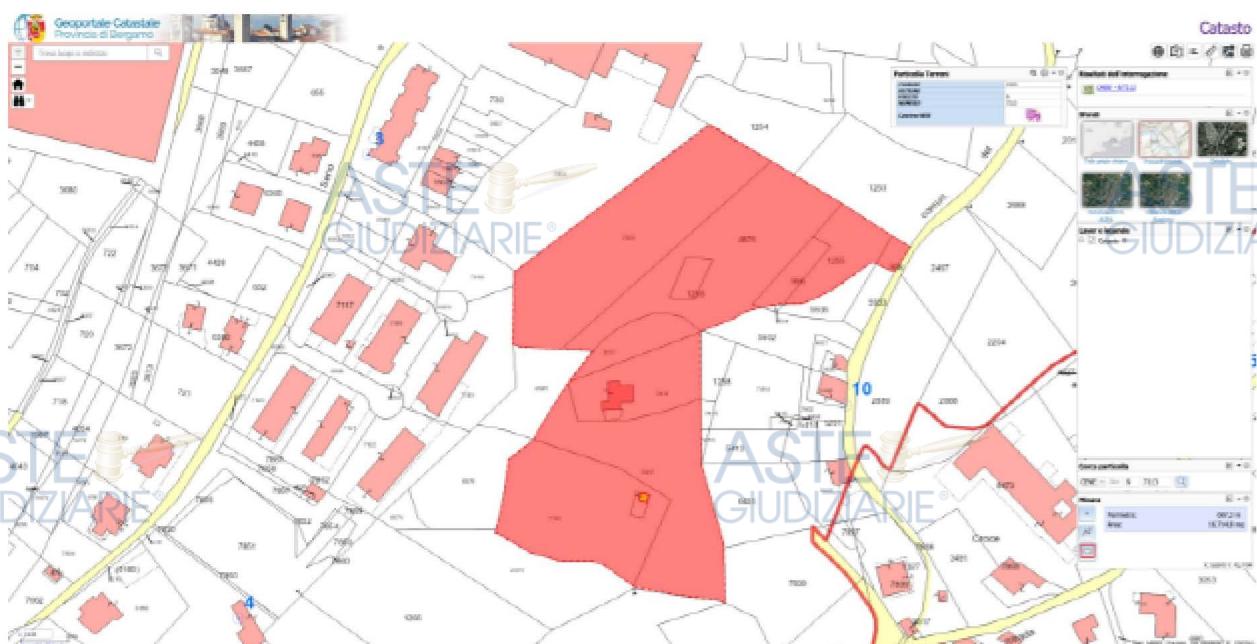
Estratto n. 1 di 1 (3.79 MB)

Prezzo: 1,00

Estratti di mappa catastali

N. 4 - B - DOC 1290471934



■ Planimetrie**N. 6 - Mappa superfici geoportale**

Visure catastali

N. 5 - Visura catastale



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/04/2020

Data: 24/04/2020 - Ora: 16:55:36 Segue
Visura n.: T128585 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CENE (Codice: C459) Provincia di BERGAMO			
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 5411 Sub.: 701			
INTESTATO				
1 SALUMI BORTOLOTTI S.R.L. con sede in CENE				
	00613540160*			
	(i) Proprieta' per l'1			
Unità immobiliare dal 09/11/2015				
N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio Particella Sub.	Zona Cens. Micro Zona	Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
1	9 5411	701	A/4 2 2,5 vani	Euro 94,25 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VALL' ALTA n. 58 piano: T-1;		
Annotazioni		classamento e rendita non raffigurati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C459 - Sezione - Foglio 9 - Particella 5411

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio Particella Sub.	Zona Cens. Micro Zona	Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
1	9 5411	701	A/4 2 2,5 vani	Euro 94,25 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2007 protocollo n. BG0028401 in atti dal 31/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (a. 2322.1/2007)
Indirizzo				
Annotazioni				



Visure catastali
N. 7 - DOC_1289831944

 Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: SALUMI BORTOLOTTI S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	SALUMI BORTOLOTTI S.R.L. con sede in CENE C.F.: 00613540160

 Data: 16/12/2019 - Ora: 09:00:41
 Visura n.: T16036 Pag: 1

Segue

 Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Fabbricati											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Convenzione	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
1		9	7053	702		Br7				Euro 37.752,00	VIA DE GASPERI n. 9 piano: T-1-2-3-S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2013 protocollo n. BO0130174 in età del 16/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28185.1/2013)

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SALUMI BORTOLOTTI S.R.L. con sede in CENE	00613540160*	(1) Proprietà per U/I

Visure conservatorili**N. 8 - Elenco Formalita**

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 24/04/2020 Ora 12:46:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Motivazione Perizia giudiziaria
Richiedente PDRPRI per conto di 80025050164

Ispezione n. T84586 del 24/04/2020

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CENE (BG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 9 - Particella 5411 - Subalterno 701
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 23/04/2020

Elenco immobili

Comune di CENE (BG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 05411 Subalterno 0701

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 9232 Registro Generale 47448
Pubblico ufficiale CAMBARERI DOMENICO Repertorio 26260/10706 del 03/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 20117 Registro Generale 27751
Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Repertorio 54954/31302 del 23/07/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12138 del 06/05/2015
3. TRASCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 27736 Registro Generale 41755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 157 del 09/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



Comuti metrici e contabilità

N. 11 - costi di ricostruzione residenziale



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione Cene (Bergamo)
Indirizzo Via Vallalta
Note

Coefficienti applicati

0,9320 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
1,1131 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Monofamiliare isolata	1,0000
Tecnologia costruttiva	Muratura portante	0,8500
Piani fuori terra	Due piani	0,9159
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,1131
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0702
Carat. seminterrato/interrato	Non presente	1,0598
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	104,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.014,87 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	105.546,59 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	11.610,12 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	6.332,80 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	10.554,66 €

Costo parametrico di costruzione **1.288,89 €/mq**

Costo totale di costruzione a nuovo **134.044,17 €**

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA1403 in data 23/04/2020



Fotografie**N. 12 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4857****N. 14 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4862****N. 13 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485a****N. 15 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4883**

N. 16 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4872



N. 17 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4881



N. 18 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4884



N. 19 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4877



N. 20 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4857



N. 21 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4880



N. 22 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_487a



N. 23 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4874



N. 24 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4865



N. 25 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4870



N. 26 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_487a



N. 27 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4885



N. 28 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4889



N. 29 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_489b



N. 30 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48a1



N. 31 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_488a



N. 32 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485d



N. 33 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48b6



N. 34 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48af



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CENE	Provincia di	BG
--------------------------	------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CENE (C459)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		9	5411	701	A 4 -Abitazione di tipo popolare	2	2,50 vani	94,25	12,00
2		9	7113		C 2 -Magazzini e locali deposito	2	10,00 m ²	23,24	14,00
						Totali		117,49	26,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 5411 Sub. 701 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 12,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - Visura catastale del 24/04/2020

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(2) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 7113 (Bene accessorio) Situazione in atti al 23/04/2020

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 14,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.9.5411.701.		A/4		Abitazioni di tipo econ...	12,00	terreno	Normale	822,86	9.874,29
2	.9.7113..		C/2		Magazzini	14,00		Normale	297,50	4.165,00
Valore Normale complessivo									14.039,29	

Comune amministrativo di	CENE	Provincia di	BG
--------------------------	------	--------------	----

■ Terreni - Comune catastale di CENE (C459)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		9	996	Seminativo	2	1,17	1,51		3	24
2		9	998	Seminativo	2	0,43	0,56		1	20
3		9	1255	Prato arborato	2	2,19	2,41		8	50
4		9	1256	Seminativo	2	0,83	1,07		2	30
5		9	1257	Castagneto da frutto	U	0,90	0,24		5	80
6		9	4876	Castagneto da frutto	U	5,10	1,36		32	90
7		9	5417	Prato	1	10,57	11,32		29	23

8		9	7055	Bosco ceduo	2	6,87	0,59		38	00
9		9	7112	Seminativo	2	10,59	13,62		29	30
					Totali	38,65	32,68		1	50

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 996 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 324,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(2) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 998 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 120,00 m²

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(3) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1255 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 850,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(4) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1256 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 230,00 m²

Diritti Reali

[REDACTED] CF. 00613540160 in proprietà al 24/04/2020 per 100

(5) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 1257 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 580,00 m²

Diritti Reali

[REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(6) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 4876 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.290,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(7) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 5417 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.923,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(8) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 7055 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.800,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

(9) - Dettagli Particella Fg. 9 Part. 7112 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2020

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.930,00 m²

Diritti Reali

Salumi [REDACTED] in proprietà al 24/04/2020 per 100

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Rustico sito in CENE (BG), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 27/04/2020.

DUE DILIGENCE LOTTO 01 - Rustico Via VALL' ALTA, - 24020 - CENE (BG)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
24/04/2020	Analisi della provenienza del bene TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 20117 Registro Generale 27751 Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Repertorio 54954/31302 del 23/07/2014 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 12138 del 06/05/2015 Vedi allegato	Conforme	0,00
24/04/2020	Verifica della conformità (regolarità) catastale Al momento del sopralluogo l'immobile risultava esternamente corrispondente allo stato di fatto indicato sulle planimetrie depositate in Catasto. Viene precisato "esternamente" poichè è stato possibile verificare il lotto con i suoi confini e il fabbricato solo esternamente (o stato di fatto pericolante del rudere non ha consentito l'accesso all'interno per ovvie ragioni di sicurezza ed incolumità).	Conforme	0,00
24/04/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Durante il sopralluogo presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata del comune di Cene l'unico documento reperito dai responsabili del procedimento di accesso agli atti (e sottoposto al perito) è risultata la pratica n° C47/2006 presentata il 09/10/2006 protocollo 5991 e la pratica n°48/2006 presentata il 09/10/2006 protocollo 5992. Tale richiesta faceva riferimento ad una variante del PGR e determinazione di capacità edificatoria con progetto di costruire due nuovi edifici in posizioni differenti all'interno del lotto in oggetto.	Conforme	0,00
24/04/2020	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita ISCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 9232 Registro Generale 47448 Pubblico ufficiale CAMBARERI DOMENICO Repertorio 26260/10706 del 03/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Vedi allegato	Conforme	0,00

Data rapporto venerdì 24/04/2020

Pagina 33 di 44

Totale costi ripristino Non conformità	0,00
--	------

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Villetta - Via MONTE BO', S.N. - CENE (BG) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	128,84 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	21/11/2019
Prezzo	100.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Andrea Letizia del 21/11/2019, Repertorio n.52485 Raccolta n.16055.



Villetta - Via ZENO CAPITANIO, 13 - CENE (BG) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	R1/Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	133,70 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	26/06/2018
Prezzo	155.000,00 €
Nota Prezzo	Atto del Notaio Andrea Letizia del 26/06/2018, Repertorio n. 50.158 Raccolta n. 14.802.



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su cui insiste l'edificio.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT): La superficie esterna giardino privato e/o piantumata una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino.

Unità di misura: m²;

- Superficie magazzini (SMA): La caratteristica superficie magazzini misura la dimensione delle aree destinate a magazzini dell'immobile classificato.

Unità di misura: m²;

- Zona urbanizzata (ZUB): Indica se la zona in cui è localizzato l'immobile è urbanizzata.

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Si	La zona è urbanizzata.	1
No	La zona non è urbanizzata.	0

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Accessibilità (ACS): La caratteristica accessibilità determina se all'immobile si può accedere o meno.

Le cause di non accessibilità possono essere indotte da motivazioni intrinseche (immobile diruto o dissestato) o estrinseche (vie di comunicazione non disponibili).

Unità di misura: 0=no 1=sì;

Classe	Nomenclatore	Punto
Sì	Immobile accessibile.	1
No	Immobile inaccessibile per cause intrinseche o estrinseche.	0

- Stato di utilizzo (UTI): La caratteristica stato di utilizzo definisce se l'immobile è utilizzato o in stato di abbandono.

Unità di misura: 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico;

Classe	Nomenclatore	Punto
Visibile a scopo turistico	Si tratta di un immobile visibile a scopo turistico.	3
Utilizzato	Si tratta di un immobile utilizzato completamente.	2
Utilizzato in parte	Si tratta di un immobile utilizzato in parte.	1
Abbandonato	Si tratta di un immobile abbandonato.	0

- Ispezionabile (ISP): La caratteristica ispezionabile misura il grado di ispezionabilità dell'immobile.

Unità di misura: 0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile;

Classe	Nomenclatore	Punto
Ispezionabile	Si tratta di un immobile ispezionabile.	2
Parz. ispezionabile	Si tratta di un immobile parzialmente ispezionabile.	1
Non ispezionabile	Si tratta di un immobile non ispezionabile.	0

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Rustico, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	100.000,00	155.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/11/2019	26/06/2018		27/04/2020
Superficie principale (S1) m ²	128,8	122,9		94,2
Superficie terrazze (SUZ) m ²	0,0	4,0		0
Superficie portico (SPO) m ²	32,6	0,0		129,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²		36,0		0
Superficie locali tecnici (SLT) m ²	0,0	42,7		0
Superficie lotto (SUL) m ²				0
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m ²	3.203,0	5.538,5		15.047,0
Superficie magazzini (SMA) m ²	0,0	0,0		10,0
Zona urbanizzata (ZUB) 0=no 1=sì	1	1		0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3		1
Accessibilità (ACS) 0=no 1=sì				0
Stato di utilizzo (UTI) 0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico				0
Ispezionabile (ISP) 0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile				1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,030
Superficie principale	1,000
Superficie terrazze	0,300
Superficie portico	0,300
Superficie garage autorimessa	0,400
Superficie locali tecnici	0,200
Superficie lotto	0,050
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	0,050
Superficie magazzini	0,500
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 100.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 3 150.000,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \Sigma / SUP$$

$$p_A(S1) = 100.000,00 * 1,00 / 128,84 = 776,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 155.000,00 * 1,00 / 133,70 = 1.159,31 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.159,31 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 776,16 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(DAT)] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 100.000,00 * (-0,03) / 12 = -250,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 155.000,00 * (-0,03) / 12 = -387,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 776,16 * 1,00 = 776,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 776,16 * 1,00 = 776,16 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$$[i(SPO)] = 0,30 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPO) = 776,16 * 0,30 = 232,85 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPO) = 776,16 * 0,30 = 232,85 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)

$$[i(SPT)] = 0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPT) = 776,16 * 0,05 = 38,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPT) = 776,16 * 0,05 = 38,81 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

$[i(SMA)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMA) = 776,16 * 0,50 = 388,08 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SMA) = 776,16 * 0,50 = 388,08 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Zona urbanizzata (ZUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ZUB) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(ZUB) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(SMF)]$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocro)	100.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	150.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 150.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 150.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-250,00	-387,50
Superficie principale (S1) €/m ²	776,16	776,16
Superficie terrazze (SUZ) €/m	0,00	0,00
Superficie portico (SPO) €/m ²	232,85	232,85
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	0,00	0,00
Superficie locali tecnici (SLT) €/m ²	0,00	0,00
Superficie lotto (SUL) €/m ²	0,00	0,00
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m ²	38,81	38,81
Superficie magazzini (SMA) €/m ²	388,08	388,08
Zona urbanizzata (ZUB) €	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	150.000,00	150.000,00

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)	100.000,00		155.000,00	
Data (DAT)	(0-5)	1.250,00	(0-22)	8.525,00
Superficie principale (S1)	(94,2-128,8)	-26.886,18	(94,2-122,9)	-22.306,84
Superficie terrazze (SUZ)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-4,0)	0,00
Superficie portico (SPO)	(129,0-32,6)	22.446,55	(129,0-0,0)	30.037,39
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-36,0)	0,00
Superficie locali tecnici (SLT)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-42,7)	0,00
Superficie lotto (SUL)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(15.047,0-3.203,0)	459.641,90	(15.047,0-5.538,5)	369.005,90
Superficie magazzini (SMA)	(10,0-0,0)	3.880,80	(10,0-0,0)	3.880,80
Zona urbanizzata (ZUB)	(0-1)	0,00	(0-1)	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-3)	-150.000,00	(1-3)	-150.000,00
Accessibilità (ACS)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Stato di utilizzo (UTI)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Ispezionabile (ISP)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Prezzo corretto	410.333,10		394.142,23	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(410.333,10 - 394.142,23) * 100] / 394.142,23 = 4,11\% < 5\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(410.333,10 + 394.142,23) / 2 = 402.237,67$ €.

COST APPROACH
LOTTO 01 - Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Stima dei Miglioramenti

■ MIGLIORAMENTI

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Costi di costruzione o ricostruzione - Vedi calcolo dei costi di ricostruzione (scheda allegata) 1,00 m ²	134.044,00	134.044,00	72,83	0,00
2	Opere esterne / recinzioni - Costi per creare la strada, gli allacci degli impianti primari dalla strada comunale al fabbricato e per sistemare e definire le recinzioni della proprietà (calcolati a forfait). 1,00 m ²	50.000,00	50.000,00	27,17	0,00
Totali			184.044,00	100,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	184.044,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	184.044,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima dei Miglioramenti è posta pari al valore a nuovo (184.044,00 €).

Tale valore è uguale a 184.044,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]-[Stima dei Miglioramenti]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	402.237,67
Stima dei Miglioramenti	Cost Approach	184.044,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

402.237,67-184.044,00 = 218.190,00 €

Diconsi Euro duecentodiciottomilacentonovanta

CONCLUSIONI Perizia di stima

Le vendite giudiziarie sono influenzate negativamente da diversi fattori, ma tutti riconducibili da una certa mancanza di fiducia e conoscenza in questo tipo di canale di vendita immobiliare.

Tra gli elementi che influenzano negativamente il mercato immobiliare giudiziario vi sono:

- . la scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
- . l'assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare;
- . la scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
- . il limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile: la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
- . la diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolate sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
- . l'assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito Estimatore;
- . la mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 25%;
- . le spese condominiali, se presenti, spesso non pagate dal debitore;
- . l'indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
- . i meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
- . il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti (circa 30/60 gg), tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.

Per tutte queste ragioni si ritiene opportuno determinare un valore diverso dal valore di mercato (l'FJV - Forced Judicial Value) scontando il valore di mercato di una quota pari al 25% e arrotondandolo.

IL VALORE DI MERCATO DEL BENE E' STIMATO € 218.190,00;

IL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL BENE E' STIMATO € 163.640,00.

Nel caso fosse necessaria la stima di un canone di locazione, si precisa che la gestione di tale lotto -allo stato attuale- rappresenta più un costo che un ricavo. Sarebbe auspicabile che la necessaria e costosa manutenzione del bosco fosse compensata con la cessione gratuita del legname e del fieno derivanti da tagli e potature. In questo modo i costi ed i ricavi si azzererebbero evitando il rischio di un peso economico sulla procedura.

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura catastale	✓	✗	✗
2	DOC_1289831944	✓	✗	✗
3	Elenco Formalita	✓	✗	✗
4	Provenienza Atto di fusione	✓	✗	✗
5	Ipoteca	✓	✗	✗

Indice

Perizia di stima

Fallimento Salu [REDACTED] r.l.

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
Lotto 1	
Rustico Via VALL` ALTA, - 24020 - CENE (BG)	
Scheda immobile	6
Geografia	7
Consistenze superficiarie	8
Caratteristiche	10
Segmento di mercato	12
Documenti	13
Consistenza catastale	31
Valutazione	33
Due diligence	33
Comparabili	34
Market Comparison Approach	35
Cost Approach	41
Risultati della valutazione	42
Conclusioni Perizia di stima	43
Elenco documenti	43

Visura storica per immobile

Data: 24/04/2020 - Ora: 16.55.36 Segue

Visur.a.: T128585 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/04/2020

Dati della richiesta	Comune di CENE (Codice: C459)
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 9 Particella: 5411 Sub.: 701

INTESTATO

1			(1) Proprieta per 1/1
---	--	--	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	5411	701			A/4	2	2,5 vani	Totale 12 m ² Totale escluso e reso scoperto** 12 m ²	Euro 94,25	Variazione da 10/01/2015 - Incremento in vista dai dati di superficie.
Indirizzo	VIA VALL' ALTA n. SN piano: 1-1;											
Annotezioni	classamento a rendita non notificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM. 701/94)											

Mappali Istanzi Consultati

Codice Comune C459 - Sezione -Foglio 9 -Particella 5411

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	5411	701			A/4	2	2,5 vani		Euro 94,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 31/01/2007 protocollo n. BG00128401 in atti dal 31/01/2007 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 23221/2007)
Indirizzo	VIA VALL' ALTA n. SN piano: 1-1;											
Annotezioni	classamento a rendita non notificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sesione Urbana	R. glio	Particella	Sub	Zona Catastale	Misura Catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	5411	701			A4	2	2,5 vani		Euro 94,25	AMPLIAMENTO dal 31/01/2004 protocollo n. BG0021529 in atti dal 31/01/2004 AMPLIAMENTO (n. 2054 1/2004)
Indirizzo	VIA VALL' ALTA n. 28 piano: 11											
Annottazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 23/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI FISALI	
	1							(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA	VOLTIUOLO D'UFFICIO dal 23/07/2014 protocollo n. BG013854816lru in atti dal 20/08/2014 Registro n. 34954 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Registrazione: Sede: CAV. PASS. INT. DAESAM. IR. 20117/14 (n. 17450 1/2014)							

Situazione degli intestati dal 23/07/2014

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI FISALI	
	1							(1) Proprietà per 1/4 fino al 23/07/2014
DATI DERIVANTI DA	VOLTIUOLO D'UFFICIO (PUBBLICO) dal 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2014 Registro n. 34954 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedio e minimi) (n. 20117/14)							

Situazione degli intestati dal 31/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI FISALI	
	1							(1) Proprietà fino al 23/07/2014
DATI DERIVANTI DA	VOLTIUOLO D'UFFICIO dal 31/01/2004 protocollo n. BG0021529 in atti dal 31/01/2004 Registro: AMPLIAMENTO (n. 2054 1/2004)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/02/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sesione Urbana	R. glio	Particella	Sub	Zona Catastale	Misura Catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	5411				A5	2	2 vani		Euro 68,17 L. 132.000	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI dal 03/02/1994 in atti dal 24/11/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 13411/1994)
Indirizzo	VIA VALL' ALTA n. 28 piano: 1											
Notifica	-											

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sesione Urbana	Rogito	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	5411				C/2	3	24 m ²		L. 204	CLASSAMENTO AUTOMATICO dal 30/12/1991 in attida 25/03/1993 (n. 170481991)
Indirizzo												
Via WALL ALTA n. 2N piano: 1											Partita	1042
Notifica											Mod. SE	1042

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sesione Urbana	Rogito	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	5411				C/2	3	24 m ²		L. 127.200	VARIAZIONE dal 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
Via WALL ALTA n. 2N piano: 1											Partita	1042
Notifica											Mod. SE	1042

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sesione Urbana	Rogito	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		9	5411									CONSTITUZIONE in attida 25/03/1993
Indirizzo												
Via WALL ALTA n. 2N piano: 1											Partita	1042
Notifica											Mod. SE	-

Situazione degli intestati dal 08/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRETTORE CONFERMATORI		
	1	ISTRUMENTO(ATTOPUBBLICO) dal 08/11/1993 Volumi in attida 12/11/1996 Rapporto n. 14442 Rogito: RUSSO Sola: BERGAMO Registrazione: UR Sola: BERGAMO n: 3480 dal 15/11/1993 VENDITA - L.44997 - (n. 220211/1993)				(1) Proprietà fino al 31/01/2004					
DATI DERIVANTI DA											

Situazione degli intestati dal 25/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASSERINI Bonaventura nato a GAZZANIGA il 21/03/1949	M8SBVN49C21D951B*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/11/1993
2	MASSERINI Giuseppe nato a GAZZANIGA il 04/11/1920	M8SGPP20B04D951I*	(8) Usufrutto per 1000/1000 fino al 08/11/1993
DATI DI RIFERIMENTO DA		in atti dal 25/03/1993	



Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

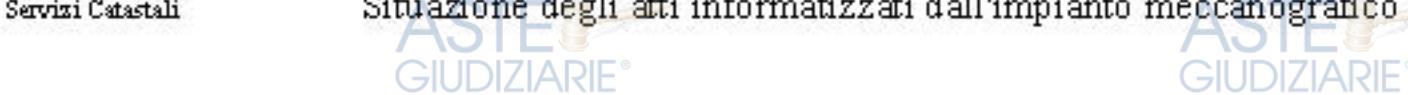
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

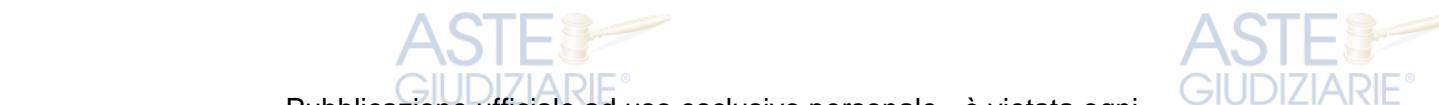


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Data: 24/04/2020 - Ora: 16.55.37 Fine

Visura n.: T128585 Pag: 4



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	Soggetto individuato con sede: [REDACTED]

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO					ALTRI INFORMAZIONI		Dati di riferimento	
	Sedile	Rogito	Particella	Sub	Zona	Misur.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	
	Urbana				Cens.	Zona			Catastale			Dati da cambiare da	
1		9	7053	702			D/7				Euro 37.752,00	VIA DE GASPERI n. 9 piano: 1-1-2-3-8; VARIAZIONE NEL CLASSEMENTO da 11/07/2013 protocollo n. BG0130174 in attual 14/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSEMENTO (n. 28183 1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 70194)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI INTEGRATIVI		COLLEGAMENTI	DIRITTI DI ONERI REALI	
	1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per la
		[REDACTED]			

N.	DATI IDENTIFICATIVI								DATI DI CLASSAMENTO		ALTRI INFORMAZIONI		
	Seduta Urbana	R. glio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misur. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Datidemandata	Dati ulteriori
1		9	813	2			D'1				Euro 139,44	VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1; VARIAZIONE TOPOCIMASIE Adal 04/08/2011 protocollo n. BG0394733 in attidal 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPOCIMASIE ARICHIESTA DAL COMUNE (n. 174411/1/2011)	Annotazione
2		9	813	3			C/6	1	42 m ²	Totale: 42 m ²	Euro 75,92	VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1; Variazione dal 09/11/2015 - In arimento in via dei dati di superficie.	Annotazione
3		9	813	4			A/3	2	4,5 vani	Totale 132 m ² Totale escluso area scoperta** 132 m ²	Euro 276,89	VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1; Variazione dal 09/11/2015 - In arimento in via dei dati di superficie.	Annotazione
4		9	7113				C/2	2	10 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 23,24	VIA VALL ALIA n. 8N piano: 1; Variazione dal 09/11/2015 - In arimento in via dei dati di superficie.	Annotazione
5		9	813	702			D'7				Euro 32.424,00	VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1-81; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2013 protocollo n. BG0130173 in attidal 14/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 281841/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 m² 52 Rendita: Euro 32.941,49

N.	DATI IDENTIFICATIVI	COINCE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per la
DATI IDENTIFICATIVI	VOLUTORIA D'UFFICIO (ATTO PUBBLICO) dal 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/07/2014 Repertorio n. 34954 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGnano Registration: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 201171/2014)		

3. Unità Immobiliari situate nel Comune di CENE(Codice C459) - Catastro dei Fabbriacati

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI		Indirizzo Dati dichiaranti da	Dati valutatori
	Seduta Urbana	N. glio	Partecolla	Sub	Zona Cens.	Micra Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	5411	701			A4	2	2,5 vani	Totale 12 m ² Totale escluso a reso scoperto** 12 m ²	Euro 94,25	VIA VALL' ALIA n. 3N piano: P-1; Variazione dal 10/01/2013 - In aumento in base ai dati dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodicimesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI	COINCE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per la
DATI IDENTIFICATIVI	VOLUTORIA D'UFFICIO dal 23/07/2014 protocollo n. BG013804816 tratta in atti dal 20/08/2014 Repertorio n. 34954 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGnano Registration: Sede: CANCE. PASS. INI. DAESAM. IR. 201171/4 (n. 174501/2014)		

Immagine 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	INNANAGRAMMI	COIECE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S		(1) Proprieta per la

5. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI		
	Rogito	Particella	Sub	Poss	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Dedus.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						Lavoro			Dominabile	Agrario			
1	9	6319		-	SEMIN ARBOR	1	03	15	Euro 1,46 L. 3.835	Euro 1,63 L. 3.150	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti da 125/06/1997 (n. 723599.1/1997)		
2	9	6320		-	SEMIN ARBOR	1	00	23		Euro 0,11 L. 207	Euro 0,12 L. 230	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti da 125/06/1997 (n. 723599.1/1997)	
3	9	6322		-	SEMIN ARBOR	1	01	91		Euro 0,89 L. 1.719	Euro 0,99 L. 1.910	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti da 125/06/1997 (n. 723599.2/1997)	
4	9	6323		-	SEMIN ARBOR	1	00	24		Euro 0,11 L. 216	Euro 0,12 L. 240	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti da 125/06/1997 (n. 723599.3/1997)	

S	9	6325		-	SEMIN ARBOR	1		00	95		Euro 0,44 L. 855	Euro 0,49 L. 950	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 3/1997)	
6	9	6326		-	SEMIN ARBOR	1		00	08		Euro 0,04 L. 72	Euro 0,04 L. 80	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 3/1997)	
7	9	6328		-	SEMIN ARBOR	1		00	56		Euro 0,26 L. 504	Euro 0,29 L. 560	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 4/1997)	
8	9	6329		-	SEMIN ARBOR	1		00	11		Euro 0,05 L. 99	Euro 0,06 L. 110	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 4/1997)	
9	9	6331		-	SEMIN ARBOR	1		00	80		Euro 0,37 L. 720	Euro 0,41 L. 800	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 5/1997)	
10	9	6332		-	SEMIN ARBOR	1		03	60		Euro 1,67 L. 3.240	Euro 1,86 L. 3.600	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 5/1997)	
11	9	6333		-	SEMIN ARBOR	1		00	79		Euro 0,37 L. 711	Euro 0,41 L. 790	FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in attida 125/06/1997 (n. 723599 5/1997)	
12	9	6463		-	SEMINAT IVO	2		04	50		Euro 1,63 L. 3.150	Euro 2,09 L. 4.050	FRAZIONAMENTO del 05/05/1998 in attida 12/05/1998 (n. 920946 1/1998)	
13	9	6752		-	SEMINAT IVO	2		01	10		Euro 0,40 L. 770	Euro 0,51 L. 990	FRAZIONAMENTO del 14/02/2001 protocollo n. 3875 in attida 14/02/2001 (n. 3875 1/2001)	

ASTE
GIUDIZIARIE

Totale: Superficie 18,02 Redditi: Domestico Euro 7,80 Agrario Euro 9,02

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	AGRAZI		DIRETTIVE OPERI REALI
1			(1) Proprieta' parla
DAI DEDICANTI DA	ISTRUMENTO(AUTOPUBBLICO) dal 18/04/2005 protocollo n. BG0119048 Ufficio: 12/05/2005 Rapporto n. 40111 Regista: NOTARUSSO STEFANIA Sede: UENANNO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ (n. 87481/2005)		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Regno	Particella	Sub	Pon	Qualità Class.	Superficie(m ²)		Indus.	Reddito		Dati derivati da	Dati ulteriori	
						Lettura			Dominicale	Agrario			
						ha	an	ca					
1	9	996		-	SEMI-RAT IVO	2	03	24		Euro 1,17 L. 1.2268	Euro 1,51 L. 1.2916	FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 n. 381 (n. 373396 1/1993)	Annotazione
2	9	996		-	SEMI-RAT IVO	2	01	20		Euro 0,43 L. 540	Euro 0,56 L. 1.080	FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 n. 381 (n. 373396 1/1993)	Annotazione
3	9	1255		-	PRATO ARBOR	2	08	50		Euro 2,19 L. 4.250	Euro 2,41 L. 4.675	FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 n. 381 (n. 373396 1/1993)	Annotazione
4	9	1256		-	SEMI-RAT IVO	2	02	30		Euro 0,83 L. 1.610	Euro 1,07 L. 2.070	Impianto meccanografico del 01/06/1966	
5	9	1257		-	CAST FRUTTO	U	05	60		Euro 0,90 L. 1.740	Euro 0,24 L. 464	Impianto meccanografico del 01/06/1966	
6	9	4676		-	CAST FRUTTO	U	32	90		Euro 5,10 L. 9.870	Euro 1,36 L. 2.632	FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 n. 381 (n. 373396 1/1993)	Annotazione
7	9	5417		-	PRATO	1	29	23		Euro 10,57 L. 20.461	Euro 11,32 L. 21.923	FRAZIONAMENTO in atti del 06/10/1990 (n. 1384)	
8	9	7055		-	BOSCO CEDUO	2	38	00		Euro 6,87	Euro 0,59	FRAZIONAMENTO del 26/04/2004 protocollo n. BG0102035 in atti del 12/05/2004 (n. 102035 1/2004)	
9	9	7112		-	SEMI-RAT IVO	2	29	30		Euro 10,59	Euro 13,62	Tabelle di variazione del 16/01/2006 protocollo n. BG0009214 in atti del 16/01/2006 (n. 9214 1/2006)	

Immobile 1: Annotazione: sm

Immobile 2: Annotazione: sm

Immobile 3: Annotazione: sm

Immobile 6: Annotazione: sm

Totale: Superficie 01.50.47 Redditi: Dominicale Euro 38,65 Agrario Euro 32,68

N.	DATI ANAGRAMMI	COPIE INFORMATIZZATE	DIRITTI E ONERI REALI	
			(1) Proprietà per 1/4	(2) Proprietà per 1/4
1	in CENE			

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO(ATTOPUBBLICO) dal 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in data 25/07/2014 Rapporto n. 34934 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGnano
Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 201171/2014)

7. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Rogito	Particella	Sub	Pon	Qualità Class.	Superficie(m ²)	Indus.	Redito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	7969		-	SEMIURAT IVO	21	30	Euro 7,70	Euro 9,90	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2015 prot. n. B00100206 in effetto 05/05/2015 INC. N.98256 DEL 30/04/2015 (n. 98256 1/2015)	Annotatione Notifica

Immobile 1: Annotatione: di immobile: ripristino parziale corrispondente ad area urbana fg3 mapp.7969 - inc. n.98256/2015

Notifica: effettuata il 18/01/2016 con prot. n. BG0306053/2015 del 10/04/12/15

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAMMI	COPIE FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI	
			(1) Proprietà per 1/4	(2) Proprietà per 1/4
1				

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI			
	Reg. n.	Particella	Sub	Poz.	Qualità/Class.	Superficie(m ²)		Indus.	Reddito		Dati derivati da	Dati ulteriori		
1	9	7970		-	SEMI-RAT IVO	2	16	10	Dominale	Agrario	Euro 5,62	Euro 7,46	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2015 protocollo n. BG0100213 in atti del 05/05/2015 INC. n. 98256 DEL 30/04/2015 (n. 98256 1/2015)	Annotatione Notifica

Immobile 1: Annotatione: di immobile: ripristino particella corrispondente ad area urbana fg.3 mapp. 7970 - inc. n. 98256/2015

Notifica: effettuata il 18/01/2016 con prot. n. BG0306053/2015 del 04/12/15

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DIRITTI E ONERI REALI		
	Reg. n.	Particella	Sub	Poz.	Qualità/Class.	Superficie(m ²)	Indus.	Dominale	Agrario	Dati derivati da	Dati ulteriori	
1												(1) Proprietà privata

9. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Reg. n.	Particella	Sub	Poz.	Qualità/Class.	Superficie(m ²)		Indus.	Reddito		Dati derivati da	Dati ulteriori	
1	9	4149		-	CAST FRUTTO	U	13	20	Dominale	Agrario	Euro 2,05 L.3.960	Euro 0,55 L.1.056	FRAZIONAMENTO del 26/07/1981 in atti del 12/04/1996 C.B435/B2 (n. 161/1981)
2	9	4151		-	SEMI-RAT IVO	2	07	20	Dominale	Agrario	Euro 2,60 L.5.040	Euro 3,35 L.6.480	SCRITTURA PRIVATA del 24/06/1977 in atti del 12/04/1996 (n. B165.900/1977)

Totale: Superficie 20,40 Redditi: Dominale Euro 4,65 Agrario Euro 3,90

N.	DATI IDENTIFICATIVI		COINCE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per la	
DAI DERTIVANII DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 29/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Rapporto n. 55755 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGnano		Ragione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 121381/2015)			

10. Immobili siti nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI			
	Rogito	Particella	Sub	Poss	Qualita' Class.	Superficie(m ²)	Indus.	Redditio		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	5026		-	SEMI RATTIVO	2		01	00		Dominio
											Agrario
								Euro 0,36	Euro 0,46	Impianto meccanografico del	
								L. 700	L. 900	01/06/1988	

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI IDENTIFICATIVI		COINCE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per la	
DAI DERTIVANII DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) dal 29/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Rapporto n. 55755 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGnano		Ragione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 121381/2015)			

11. Immobili siti nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					ALTRI INFORMAZIONI			
	Rogito	Particella	Sub	Poss	Qualita' Class.	Superficie(m ²)	Indus.	Redditio		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	5052		-	CAST FRUTTO	U		01	30		Dominio
											Agrario
								Euro 0,20	Euro 0,05	Impianto meccanografico del	
								L. 390	L. 104	01/06/1988	

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAMMI	COINCE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4
DAI DERNIERI DA	VOLUTA D'UFFICIO dal 29/04/2015 protocollo n. BG0149315 Voluta in auton. 09/07/2015 Rapporto n. 35755 Regista: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Registrazione: Sede: CAN. PASSAGGI INTERMITTENTI IR. 1213815 (n. 13203 1/2015)		

12. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSIMENTO					ALTRI INFORMAZIONI	
	Rogito	Particella	Sub	Pon	Qualita' Classe	Superficie(m ²)	Indus.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	7990		-	SEMINATIVO	1	ha. amca	00	70	Dominio	Agrario	Euro 0,25 Euro 0,33

FRAZIONAMENTO del 13/05/2015 protocollo n. BG0107408 in ott. del 13/05/2015 presentato il 13/05/2015 (n. 107408 1/2015)

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

N.	DATI ANAGRAMMI	COINCE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4
DAI DERNIERI DA	AVVOCATO (ATTO PUBBLICO) dal 12/11/2015 Nota presentata con Mo		
	Registrazione: Sede: COMPROAVENDITA (n. 335471/2015)		
	11/2015 Rapporto n. 2312 Regista: IURE COMPIETRO Sede: NEMBO		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI	
	Regno	Particella	Sub	Pon	Qualità Class.	Superficie(m ²)	Indus.	Reddito		Dati derivati da	Dati ulteriori	
1	9	7992		-	SEMI RATTIVO	2	00 90	Dominiale	Agrario	Euro 0,33	Euro 0,42	FRAZIONAMENTO del 13/05/2015 protocollo n. BG0107451 in atti del 13/05/2015 presentato il 13/05/2015 (n. 107451 1/2015)

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	1	ENR		(1) Proprietà per la	(2) Tributi
DATI INFORMATIVI	ACQUA E D'UFFICIO dal 12/11/2015 protocollo n. BG0301952 Volumi in attuazione n. 2312 Regista: TURC COMPIUTO Sede: NEMICO Registrazione: Sede CANC PASS INTERM - IBASCE 33548/2015 (n. 25180 1/2015)				

Totale Generale: vani 17,5 m² 52 Rendita: Euro 71.574,05

Totale Generale: Superficie 02.30.19 Redditi: Dominiale Euro 65,76 Agrario Euro 64,24

Unità immobiliari n. 38 Tributi erariali: Euro 3,60

Visura tematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Direzione Provinciale di BERGAMO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/04/2020 Ora 12:46:31

Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T84586 del 24/04/2020

per immobile

Motivazione Perizia giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di 80025050164

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di CENE (BG)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 9 - Particella 5411 - Subalterno 701

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

20/09/1996 al

23/04/2020

Elenco immobili

Comune di CENE (BG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 05411 Subalterno 0701

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 9232 Registro Generale 47448
Pubblico ufficiale CAMBARERI DOMENICO Repertorio 26260/10706 del 03/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 20117 Registro Generale 27751
Pubblico ufficiale RUSSO STEFANIA Repertorio 54954/31302 del 23/07/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12138 del 06/05/2015

3. TRASCRIZIONE del 07/08/2019 - Registro Particolare 27736 Registro Generale 41755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DIBERGAMO Repertorio 157 del 09/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA D'ICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

per titolo telematico

Motivazione Perizia giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di 80025050164

Ispezione n. T84586 del 24/04/2020

Inizio ispezione Errore formato orario

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 27751

Registro Particolare 20117

Data di presentazione 25/07/2014

Documento composto da 7 pagine

FirmatarioConsiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)

IT

80052590587

Organizzazione IT:RSSSFN50T65F839U

Firmatario Notaio

Scadenza 19/09/2014