

Data della valutazione

venerdì 24/04/2020

Data del rapporto

venerdì 24/04/2020

Perizia di stima

Fallimento Salumi [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 Pedrolì
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 Pedrolì 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 | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach 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. |
| Stima dei Miglioramenti | Valore determinato mediante il procedimento di Cost Approach Cost Approach 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. |

LOTTI

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

SCHEMA 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 m² Cdv - 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 cascinale, 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.

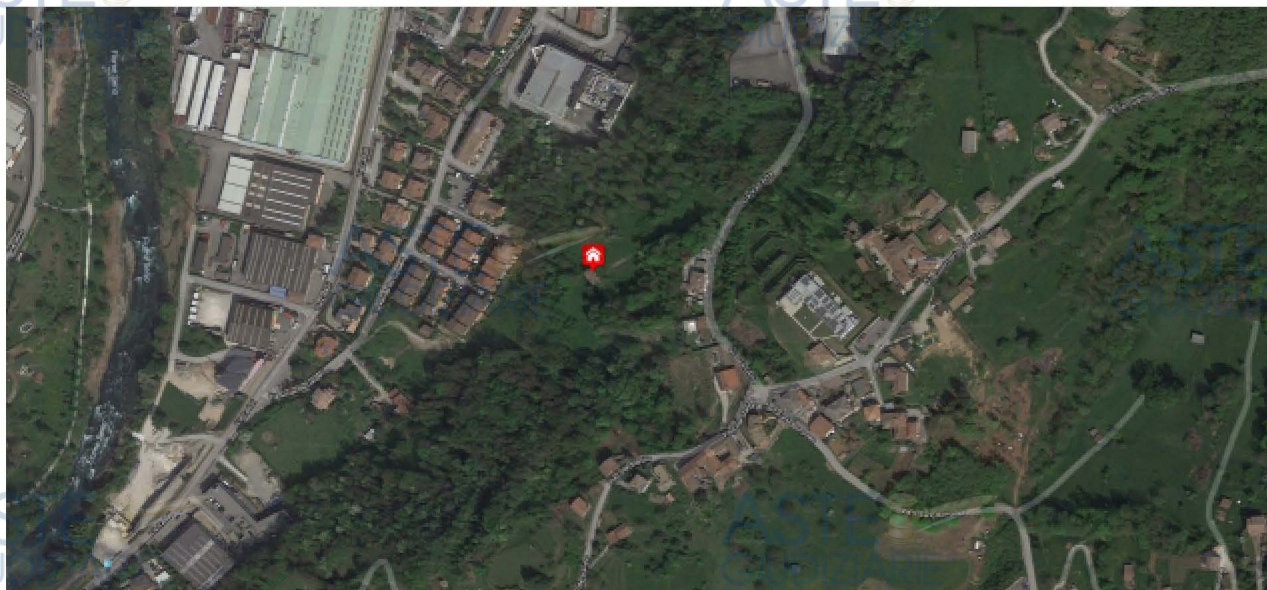
GEOGRAFIA

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 lorda, 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 oggetti 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 (m ²) | Indice | Sup. Commerciale (m ²) |
| 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 | m² | 1,00 |
| Superficie portico | SPO | 129,0 | m² | 0,30 |
| Superficie esterna giardino privato e/o piantumata | SPT | 15.047,0 | m² | 0,05 |
| Superficie magazzini | SMA | 10,0 | m² | 0,50 |
| Superficie commerciale | SUP | 890,2 | m² | - |

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 conservatorie****N. 8 Elenco Formalita del 24/04/2020**

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

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure conservatorie.

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

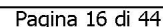
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 34 UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48af del 10/02/2020

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.



N. 1 - PLN 136046939 1



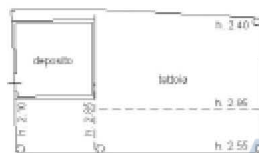
■ Planimetrie catastali

N. 2 - PLN_136046939_2

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

| | | |
|--|---|---------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo | Dichiarazione protocollo n. BG0021341 del 31/01/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cene | |
| | Via Vall'alta civ. SN | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: | |
| Sezione: | Voloti Piermarco | |
| Foglio: 9 | Iscritto all'albo: | |
| Particella: 7113 | Architetti | |
| Subalterno: | Prov. Bergamo | N. 1568 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

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

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2019 - Comune di CENE (C459) - < Foglio: 9 - Particella: 7113 - Subalterno: 0 >
VIA VALL'ALTA civ. SN piano T;

■ Estratti di mappa catastali

N. 3 - E - DOC_1290477108



Estratti di mappa catastali

N. 4 - B - DOC_1290471934



N. 6 - Mappa superfici geoportale



■ Visure catastali

N. 5 - Visura catastale

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/04/2020 - Ora: 16:55:36 Segue

Visura n.: T128585 Pag: 1

Visura storica per immobile

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 | SALUME DORTOLOTTI S.R.L. con sede in CENE | 00613540160* | (1) Proprietà per l/1 |
|---|---|--------------|-----------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|--------|------------|--|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|---|-------------------|---|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | Urbana | 9 | 5411 | 701 | | | A/4 | 2 | 2,5 vani | Totale: 12 m² Totale escluso aree scoperte***: 12 m² | Euro 94,25 | Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | VIA VALL' ALTA, n. SN piano: T-1; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento e rendita non certificati 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

| GIUDIZIARIE® | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|------------|-------------------|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita |
| 1 | Urbana | 9 | 5411 | 701 | Zona | | 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 (n. 2322.1/2007) | | | | | | | | | | | |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | |
| L VIA VALLE, ALTA n. 581 piano: 1-1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | |

■ Visure catastali

N. 7 - DOC_1289831944

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.41
Visura n.: TT16036 Pag: 1

Segue

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

| | |
|----------------------|---|
| 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 |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------------|--|----------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | Urbana | 9 | 7053 | 702 | Cons. | Zona | D/7 | | | | Euro 37.752,00 | VIA DE GASPERI n. 9 piano: T-1-2-3-S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2013 protocollo n. BG0130174 in atti dal 16/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28185.1/2013) | Annotazione |

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 1/1 |

■ Visure conservatorili

N. 8 - Elenco Formalità



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

Ispezione n. T84586 del 24/04/2020

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 DI BERGAMO Repertorio 157 del 09/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

■ Computi 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 | 1,0596 |
| 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. 13 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485a



N. 14 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4862



N. 15 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4883



N. 16 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4872



N. 18 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4884



N. 17 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4881



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



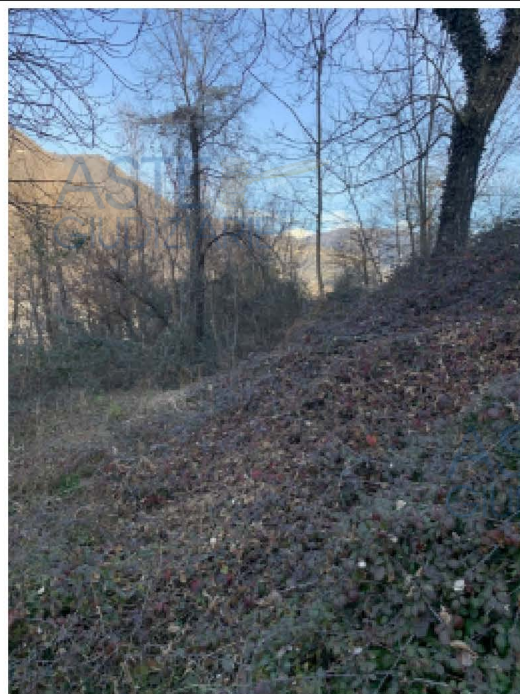
N. 25 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4870



N. 26 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_487a



N. 27 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4885



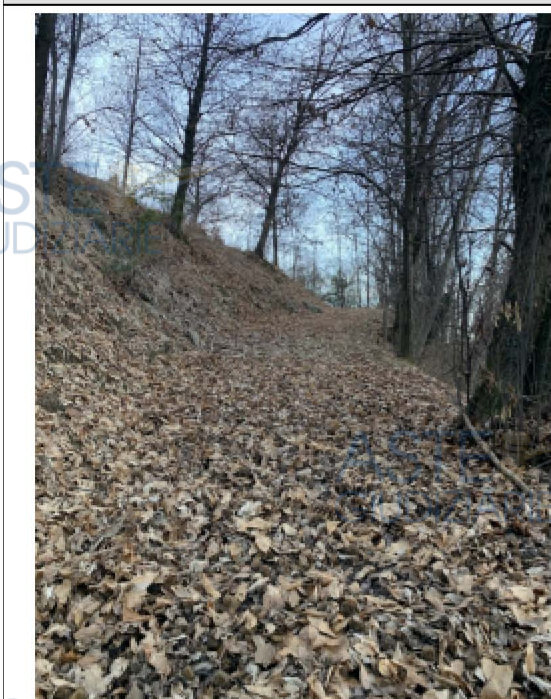
N. 28 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_4889



N. 29 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_489b



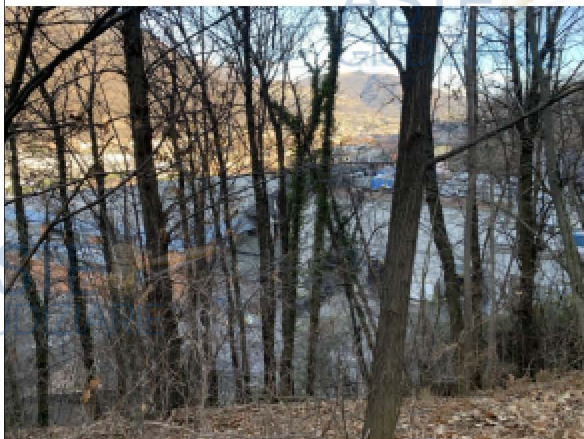
N. 30 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48a1



N. 31 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_488a



N. 32 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_485d



N. 34 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48af



N. 33 - UNADJUSTEDNONRAW_thumb_48b6



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. (m²) |
|--------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|-------------|-----------|
| 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 m² | 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

Salum [REDACTED] 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

Salum [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.(m²) | Piano | Stato conservativo | VN(€/m²) | VN(€) |
|----------------------------|------|--------|-------|------|----------------------------|----------|---------|--------------------|----------|-----------|
| 1 | .9. | 5411. | 701. | A/4 | Abitazioni di tipo econ... | 12,00 | terrend | 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 |
| | | | | | | | | | 47 | |

■ **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

S [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

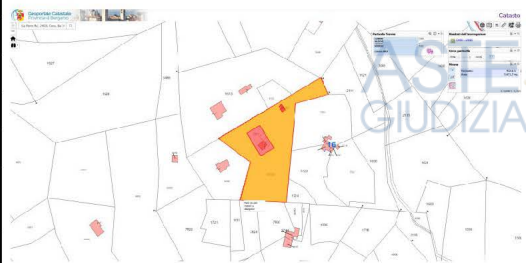
COMPARABILI

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 m² | |
| 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 superficiale 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 superficiali 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:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

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

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

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.159,31 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 776,16 \text{ €/m}^2$$

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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

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

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)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

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

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

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

Prezzo marginale della caratteristica Superficie magazzini (SMA)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

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

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

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 nomenclature.

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 (Mediocre) | 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**

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

$402.237,67 - 184.044,00 = 218.190,00 \text{ €}$

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 Formalità | ✓ | ✗ | ✗ |
| 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 superficiali | 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

Visura n.: 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) Proprietà per 1/1 |
|---|--|--|-----------------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| RENDIMENTO DEL 2015 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|--------|------------|--|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|------------|---|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 9 | 5411 | 701 | | | A/4 | 2 | 2,5 vani | Totale 12 m² Totale escluse aree scoperte** 12 m² | Euro 94,25 | Variazione dal 09/11/2015 - Inscrinamento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | VIA VALL' ALTA n. SN piano: I-1; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | |

Mappali Termini 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 Cons. | 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. EG0028401 in atti dal 31/01/2007 VARIAZIONE DICLASAMENTO (n. 23221/2007) |
| Indirizzo | | | | VIA VALL' ALTA n. SN piano: I-1; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | |

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visita n.: T128585 Pag: 2

Visura storica per immobile

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2006

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|--------|------------|---|---------------------|----------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Miscro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 9 | 5411 | 701 | | | A/4 | 2 | 2,5 vani | | Euro 94,25 | AMPLIAMENTO del 31/01/2004 (protocollo n. EG0021529 in atti del 31/01/2004) AMPLIAMENTO (n. 2034/1/2004) |
| Indirizzo | | | | VIA VALL' ALTA n. 58 piano: 1°; | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | classamento a rendita onerosa (D.M. 701/94) | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 23/07/2014

| | | | |
|---------------------|-----------------|--|-----------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | COGNOME E NOME | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprietà per l/1 |
| DATI DELL'AVANTIDIA | | VULNERABILITÀ OFFICIALE del 23/07/2014 protocollo n. BG1038568/6/brm in atti dal 20/08/2014 Repertorio n. 54954 Esigete: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Esigete: Sade: CANCELLI DI D'ESAME TR. 2011/2014 (n. 17450/1/2014) | |

Situazione degli intestati dal 23/07/2014

| | | | |
|---|----------------|--|--|
| N. | DATA INAGGIACI | | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprietà per l'A fino al 23/07/2014 |
| DATI DELL'IMPRESA denominazione (per l'A PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti del 23/07/2014 Repertorio n.: 54934 Esigenda: EUS SO STEFANIA Sede: URGNAO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (Passarsi intermediale scannipari)/(n. 201171/2014) | | | |

Situazione degli intestati dal 31/01/2006

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 23/07/2014 |
| DATI DI PROPRIETÀ: [REDACTED] - [REDACTED] (matr. n. EG0021329 in atti dal 31/01/2006 Esenzione: AMPLIAMENTO (n. 2034/2006) | | | |

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

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---------------------|-----------------|--------|------------|-------------------------------|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|--------------------------|--|
| | Serie Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 9 | 5411 | | | | A/5 | 2 | 2 vani | | Euro 68,17 L. 132.000 | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/02/1994 in atti del 24/11/1998 CLASSAMENTO L.44/997 (n. 13411/1/1994) |
| Indirizzo | | | | VIA VALLI ALTA n. 50 piano: 1 | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | | 1001207 | | Mod SE | | 1042 | |

Visura storica per immobile

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

Visura n.: T128585 Pag: 3

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1991

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|---------|--|
| | Sessione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| | Urbana | | | | Cens. | Zona | | | | Catastale | | |
| 1 | | 9 | 5411 | | | | C/2 | 3 | 24 m ² | | L. 204 | CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/12/1991 in atti dal 25/03/1993 (n. 17048/1991) |
| Indirizzo: VIA VALL' ALTA n. SN piano: I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: - Partita: 1042 Mod SE: 1042 | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|------------|------------|--|
| | Sessione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| | Urbana | | | | Cens. | Zona | | | | Catastale | | |
| 1 | | 9 | 5411 | | | | C/2 | 3 | 24 m ² | | L. 127.200 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO |
| Indirizzo: VIA VALL' ALTA n. SN piano: I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: - Partita: 1042 Mod SE: 1042 | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/03/1993

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------------------------------------|
| | Sessione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | |
| | Urbana | | | | Cens. | Zona | | | | Catastale | | |
| 1 | | 9 | 5411 | | | | | | | | | COSTITUZIONE in atti dal 25/03/1993 |
| Indirizzo: VIA VALL' ALTA n. SN piano: I | | | | | | | | | | | | |
| Notifica: - Partita: 1042 Mod SE: - | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 08/11/1993

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|-----------------|---|----------------|----------------------------------|
| 1 | | | | (1) Proprietà fino al 31/01/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1993 Volontà in atti dal 24/11/1998 Repertorio n.: 14442 Foglio: EUSO Sede: BERGAMO Es. di trascrizione: UR. Sede: BERGAMO n.: 5480 del 25/11/1993 VENDITA - L. 449/97 - (n. 22022/1/1993) | | |

Visura storica per immobile

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

Visura n.: T128585 Pag: 4

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

Situazione degli intestati dal 25/03/1993

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|--|------------------------|---|
| 1 | MASSEBINI Bonaventura nato a GAZZANIGA il 21/03/1949 | MSSEBN49C21E932B* | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/11/1993 |
| 2 | MASSEBINI Giuseppe nato a GAZZANIGA il 04/11/1920 | MSGGPP20804E932I* | (8) Us. frutto per 1000/1000 fino al 08/11/1993 |
| DATI DERIVANTI 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).

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.41

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: [REDACTED] |
| Soggetto individuato | Terroni e fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO S. [REDACTED], con sede: [REDACTED] |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------------|---|----------------|
| | Sessione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 9 | 7053 | 702 | | | IT7 | | | | Euro 37.752,00 | VIA DE GASPERI n. 9 piano: I-1-2-3-SI; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2013 protocollo n. BG0130174 in atti dal 16/07/2013 VARIAZIONE III CLASSAMENTO (n. 28185 1/2013) | Annotazione |

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CONTESTO FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.41

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 2

2. **Una immobile sita nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|----------------|---|----------------|
| | Sessione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 9 | 813 | 2 | | | D/1 | | | | Euro 139,44 | VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1; VARIAZIONE TORONCMAS IE A del 04/08/2011 protocollo n. BG0394733 in atti del 04/08/2011 VARIAZIONE DI TORONCMAS IE A RICHIESTA DAL COMUNE (n. 174 del 1/2011) | Annotazione |
| 2 | | 9 | 813 | 3 | | | C/6 | 1 | 42 m² | Totale: 42 m² | Euro 75,92 | VIA DEGASPERI n. 9 piano: S1; Variazione del 09/01/2015 - In armento in via dei dati di superficie. | Annotazione |
| 3 | | 9 | 813 | 4 | | | A/3 | 2 | 4,5 vani | Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte** 132 m² | Euro 276,89 | VIA DEGASPERI n. 9 piano: 1; Variazione del 09/01/2015 - In armento in via dei dati di superficie. | Annotazione |
| 4 | | 9 | 7113 | | | | C/2 | 2 | 10 m² | Totale: 14 m² | Euro 23,24 | VIA VALL' ALTA n. SN piano: 1; Variazione del 09/01/2015 - In armento in via dei dati di superficie. | Annotazione |
| 5 | | 9 | 813 | 702 | | | D/7 | | | | Euro 32.424,00 | VIA DEGASPERI n. 9 piano: I-1-S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2013 protocollo n. BG0130175 in atti del 14/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2818 del 1/2013) | Annotazione |

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

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

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

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi 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

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.41

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | COEF. FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|---------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per l/1 |
| DATI IDENTIFICATIVI: [REDACTED] (ALTO PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modello Unico matricola del 25/07/2014 Repertorio n.: 54954 Esigente: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Esigente: Sede: FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE (n. 201171/2014) | | | |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|--------------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Detrimento da | Dati ulteriori |
| 1 | | 9 | 5411 | 701 | | | A/4 | 2 | 2,5 vani | Totale 12 m² Totale escluse aree scoperte** 12 m² | Euro 94,25 | VIA VALL' ALTA n. 58 piano: 1-1; Variazione del 09/11/2015 - In adempimento in via dei dati di superficie. | Annotazione |

Immobile 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. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | COEF. FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--------------------------|---------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] cons. in CENE | [REDACTED] | (1) Proprietà per l/1 |
| DATI IDENTIFICATIVI: [REDACTED] VOLUNTARIA D'UFFICIO del 23/07/2014 protocollo n. BG0138548/58 matricola del 20/08/2014 Repertorio n.: 54954 Esigente: RUSSO STEFANIA Sede: URGNANO Esigente: Sede: CANCELLI DI D'AM. TR. 201170/1 (n. 174501/2014) | | | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.41

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 4

4. Unità immobiliari situate nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|---------------------|---------------|---------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 3 | 3377 | 706 | | | A/7 | 1 | 10,5 vani | Totale 200 m² Totale escluse aree scoperte** 190 m² | Euro 766,31 | VIA MONTE BO n. SN piano: 1-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2016 protocollo n. BG0047298 in atti del 15/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118021/2016) | Annotazione |

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|------------------|-----------------|----|------------|--|------------------------|-----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Pozz. | Qualità Classe | Superficie (m²) | | Indes. | | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha am ca | | Dominicale | | Agrario | | | |
| 1 | 9 | 6319 | | - | S EMIN ARBOR. | 1 | 03 | 15 | | Euro 1,46 L. 2 E 35 | Euro 1,63 L. 3 150 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 25/06/1997 (n. 723599 1/1997) | |
| 2 | 9 | 6320 | | - | S EMIN ARBOR. | 1 | 00 | 23 | | Euro 0,11 L. 207 | Euro 0,12 L. 230 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 25/06/1997 (n. 723599 1/1997) | |
| 3 | 9 | 6322 | | - | S EMIN ARBOR. | 1 | 01 | 91 | | Euro 0,89 L. 1 719 | Euro 0,99 L. 1 910 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 25/06/1997 (n. 723599 2/1997) | |
| 4 | 9 | 6323 | | - | S EMIN ARBOR. | 1 | 00 | 24 | | Euro 0,11 L. 216 | Euro 0,12 L. 240 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 25/06/1997 (n. 723599 2/1997) | |

Visura per soggetto

Visura n.: T16036 Pag: 5

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

| | | | | | | | | | | |
|----|---|------|---|-------------|---|----|----|-----------------------|-----------------------|---|
| 5 | 9 | 6325 | - | SEMIN ARBOR | 1 | 00 | 95 | Euro 0,44 L. 855 | Euro 0,49 L. 950 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 12/06/1997 (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 atti del 12/06/1997 (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 atti del 12/06/1997 (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 atti del 12/06/1997 (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 atti del 12/06/1997 (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 atti del 12/06/1997 (n. 723599 6/1997) |
| 11 | 9 | 6333 | - | SEMIN ARBOR | 1 | 00 | 79 | Euro 0,37 L. 711 | Euro 0,41 L. 790 | FRAZIONAMENTO del 09/06/1997 in atti del 12/06/1997 (n. 723599 6/1997) |
| 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 atti del 12/05/1998 (n. 920948 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 atti del 14/02/2001 (n. 3875 1/2001) |

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N. | AGRICOLI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|-----------------------|
| 1 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/04/2005 protocollo n. BG0119048 URGANO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 87481/2005) | (1) Proprietà per 1/1 |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.42

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 6

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|---|-----------------|----|--------|-------------------------|-------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Poss. | Qualità Classe | | Superficie (mq) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | | ha am ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 996 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 03 | 24 | | Euro 1,17 L. 2.268 | Euro 1,51 L. 2.916 | FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 381 (n. 373396 1/1993) | Annotazione |
| 2 | 9 | 998 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 01 | 20 | | Euro 0,43 L. 840 | Euro 0,56 L. 1.080 | FRAZIONAMENTO del 06/10/1993 in atti del 20/10/1993 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 381 (n. 373396 1/1993) | Annotazione |
| 4 | 9 | 1256 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 02 | 30 | | Euro 0,83 L. 1.610 | Euro 1,07 L. 2.070 | Impianto meccanografico del 01/06/1988 | |
| 5 | 9 | 1257 | | - | CAST FRUTTO | U | 05 | 80 | | Euro 0,90 L. 1.740 | Euro 0,24 L. 464 | Impianto meccanografico del 01/06/1988 | |
| 6 | 9 | 4876 | | - | 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 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 | | - | BOS CO 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 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 29 | 30 | | Euro 10,59 | Euro 13,62 | Tabella di variazione del 16/01/2006 protocollo n. BG0009214 in atti del 16/01/2006 (n. 9214 1/2006) | |

Immobile 1: Annotazione: sn

Immobile 2: Annotazione: sn

Immobile 3: Annotazione: sn

Immobile 6: Annotazione: sn

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

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.42

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 7

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | COLT. ESCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|--------------|------------------------|
| 1 | in CENE | | (1) Proprietà per l.o. |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/2014 Nota presentata con Modulo Unico in data 25/07/2014 Registro n.: 54954 Esigente: 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 | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------------|------|------------|-----------|--|--|----------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Pozz. | Qualità Classe | Superficie (mq) | Dat. | Reddito | | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha am ca | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 9 | 7969 | | - | SEMINATO IVO | 21 30 | | Euro 7,70 | Euro 9,90 | | VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2015 p protocollo n. BG0100208 in ottid 105/05/2015 INC. N. 98256 DEL 30.04.2015 (n. 98256.1/2015) | Annotazione Notifica |

Immobile 1: Annotazione: di immobile: ripristino particella corrispondente ad area urbana fg 3 mapp. 7969 - 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. 7

| N. | DATI ANAGRAFICI | COLT. ESCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|--------------|------------------------|
| 1 | | 0* | (1) Proprietà per l.o. |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.42

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 8

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|----------------|----|--------|------------|-----------|--|----------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Poss. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha am ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 7970 | | - | SEMINATO IVO | 2 | 16 | 10 | Euro 5,82 | Euro 7,48 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/2015 p protocollo n. BG0100213 in atti del 05/05/2015 INC. N.98256 DEL 30/04/2015 (n.98256.1/2015) | Annotazione Notifica |

Immobile 1: Annotazione: 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 10/12/15

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1 | | (1) Proprietà per 1/1 |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|----------------|----|--------|----------------------|----------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Poss. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha am ca | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 4149 | | - | CAST FRUTTO | U | 13 | 20 | Euro 2,05 L.1.960 | Euro 0,55 L.1.056 | FRAZIONAMENTO del 28/07/1981 in atti del 12/04/1996 C.8435/82 (n. 18.1/1981) | |
| 2 | 9 | 4151 | | - | SEMINATO IVO | 2 | 07 | 20 | Euro 2,60 L.5.040 | Euro 3,35 L.6.480 | SCRITTURA PRIVATA del 24/08/1977 in atti del 12/04/1996 (n. 8165.900/1977) | |

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

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.42

Segue

Visura n.: T16036 Pag: 9

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Repertorio n.: 55755 Esigente: EUSO STEFANIA Sede: URGNANO Registrazione: 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 | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------|---|----------------|
| | | | | Pozz. | Qualità Classe | Superficie (mq) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | Foglio | Particella | Sub | | | ha am ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 5026 | | - | SEMINATO IVO | 2 | | Euro 0,36 L. 700 | Euro 0,46 L. 900 | Impianto meccanografico del 01/06/1988 | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/05/2015 Repertorio n.: 55755 Esigente: EUSO STEFANIA Sede: URGNANO Registrazione: 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 | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------|--------|---------------------|---------------------|---|----------------|
| | | | | Pozz. | Qualità Classe | Superficie (mq) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | Foglio | Particella | Sub | | | ha am ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 5052 | | - | CAST FRUTTO | U | | Euro 0,20 L. 390 | Euro 0,05 L. 104 | Impianto meccanografico del 01/06/1988 | |

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Visura n.: T16036 Pag: 10



Intestazione degli immobili indicati al n. 11

| N. | DATI ANAGRAFICI | COINCE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DAI DECRETI N. 11/11/2015 (VOLIURA D'UFFICIO del 12/04/2015 protocollo n. BG0149315 Volontà in data del 09/07/2015 Repertorio n.: 55755 Esigete: RUSSO STEFANIA Sede: URGHANO Esigete: Seda: CAN. BAS SAGGI INTERMEDI TR. 12138015 (n. 15203 1/2015) | | | |

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

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------------|--------|------------|-----------|--|----------------|
| | | | | Poss. | Qualità Classe | Superficie (mq) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| | Foglio | Particella | Sub | | | ha am ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 9 | 7990 | | - | SEMINATO IVO | 2 00 70 | | Euro 0,25 | Euro 0,33 | FRAZIONAMENTO del 13/05/2015 protocollo n. BG010740E in atti del 13/05/2015 presentato il 13/05/2015 (n. 10740E 1/2015) | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

| N. | DATI ANAGRAFICI | COINCE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DAI DECRETI N. 11/11/2015 (VOLIURA D'UFFICIO del 12/04/2015 protocollo n. BG0149315 Volontà in data del 09/07/2015 Repertorio n.: 55755 Esigete: RUSSO STEFANIA Sede: URGHANO Esigete: Seda: CAN. BAS SAGGI INTERMEDI TR. 12138015 (n. 15203 1/2015) | | | |



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2019

Data: 16/12/2019 - Ora: 09.00.42

Fine

Visura n.: T16036 Pag: 11

13° Territorio nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------|--------|------------|-----------|---|--------------------|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Poss | Qualità Classe | Superficie (m²) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | | Dati ulteriori |
| | | | | | | ha am ca | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 9 | 7992 | | - | SEMINAT IVO | 2 | 00 90 | Euro 0,33 | Euro 0,42 | FRAZIONAMENTO del 13/05/2015 protocollo n. BG0107451 in atti del 13/05/2015 p.resentato il 13/05/2015 (n. 107451.1/2015) | | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRETTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | CENE | | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI IDENTIFICATIVI: VOLTURA D'UFFICIO del 11/2/2015 protocollo n. BG0301952 Voltura in data 11/2/2015 Rapporto n.: 2312 Esigente: IURE COM METRO Sede: NEMERO Esigente: Sede CANC PASS INTERM - IRASCE 33548/2015 (n. 23180.1/2015) | | | |

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

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

Unità immobiliari: 38

Tributi erariali: Euro 3,60

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).

Direzione Provinciale di BERGAMO

Data 24/04/2020 Ora 12:46:31
Pag. 1 - FineUfficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare**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 CAMBARERIDOMENICO 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 DI BERGAMO Repertorio 157 del 09/07/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BERGAMO

Data 24/04/2020 Ora 12:47:27

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T84586 del 24/04/2020

Motivazione Perizia giudiziaria

Richiedente PDRPRI per conto di 80025050164

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**Firmatario****Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

80052590587

Organizzazione IT:RSSSFN50T65F839U

Firmatario Notaio

Scadenza 19/09/2014