

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

BENI IMMOBILI

SITI IN VIA BRIANTEA 32 – PALAZZAGO (BG)

PROPRIETA'

LA CANTINA DEI FEUDI s.r.l. – L.G. 39/2025

Data Rapporto: maggio 2025



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato, in data 01.04.2025, dal Curatore Rag. Monica Cuter di verificare la conformità edilizia ed urbanistica nonché, determinare il valore di mercato in ottica liquidatoria dei beni immobili di proprietà della società La Cantina dei Feudi s.r.l..

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- prendere atto della loro consistenza mediante rilievo strumentale degli stessi;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica prodotta dalla proprietà, in data 15.04.2025 ho esperito il dovuto sopralluogo sui beni immobili ed ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di reperire ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Comune, Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Palazzago (BG)

1. complesso immobiliare a destinazione produttiva sito in Via Briantea n. 32, catastalmente identificato:

foglio n. 20	mappale n. 3939	sub. 701	Categoria D/7	Rendita €. 30.550,00
foglio n. 17	mappale n. 7301		Categoria F/1	



Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per il suddetto bene immobile una schedatura riportante i dati essenziali per la sua individuazione e per la successiva determinazione del valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 iscrizioni/trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica;
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 metodologia estimativa adottata;
- 2.3 analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 determinazione valore di mercato del cespite immobiliare;

3) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.

ALLEGATI.

- documentazione fotografica;
- planimetrie e visure catastali
- iscrizioni/trascrizioni



RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

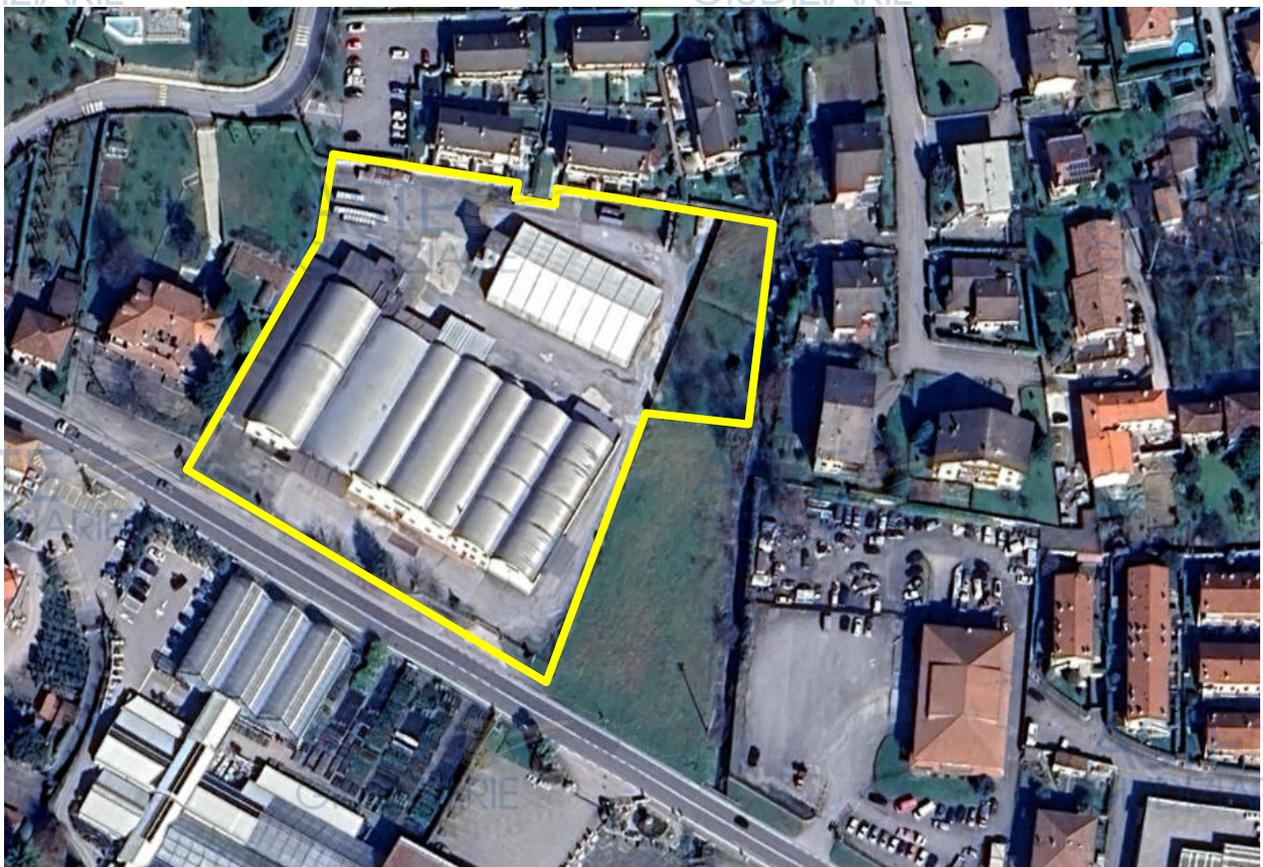
Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

Cespite immobiliare n. 1 – Comune di Palazzago (BG), complesso immobiliare a destinazione produttiva e relative pertinenze siti in Via Briantea n. 32, catastalmente identificati al fg. 20 mappale n. 3939 sub. 701 e mappale n. 7301.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Briantea n. 32 (SS342), nella zona allocata a sud/ovest del territorio del Comune di Palazzago al confine con il territorio del Comune di Pontida; l'ambito territoriale vede la presenza di diverse destinazioni d'uso con una consistente presenza di immobili a prevalente destinazione artigianale/produttiva.

L'ambito risulta completamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì prossimo alle principali arterie viarie di comunicazione comunali e provinciali.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Catasto del Comune censuario di Palazzago, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato come segue:

foglio n. 20	mappale n. 3939	sub. 701	Categoria D/7	Rendita €. 30.550,00
foglio n. 17	mappale n. 7301		Categoria F/1	

La piena proprietà delle succitate particelle (vedi visura), risulta intestata alla società La Cantina dei Feudi s.r.l., con sede in Palazzago (BG) - C.F. 02114590165.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

1.3 – Trascrizioni/iscrizioni ipotecarie: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica; nello specifico si è riscontrata la presenza delle seguenti formalità:

1. *Trascrizione a favore del 15.10.2008 – Reg. Part. 37557*

Reg. Gen. 64913

Domanda giudiziale rep. 4885 del 07.10.2008 – esecuzione in forma specifica inerente immobili siti in Comune di Palazzago.

- *Annotazione di cancellazione n. 15010 del 30.10.2009*

Non disponibile in formato elettronico (non allegata)

2. *Trascrizione a favore del 06.07.2011 – Reg. Part. 20404*

Reg. Gen. 35373

Domanda giudiziale rep. 0 del 13.06.2011 – revoca atti soggetti a trascrizione inerente immobili siti in Comune di Palazzago.

- *Annotazione di cancellazione n. 3523 del 24.05.2017*

Non disponibile in formato elettronico (non allegata)

3. *Trascrizione a favore del 09.06.2017 – Reg. Part. 17408*

Reg. Gen. 25930

Atto di compravendita del 26.05.2017 a firma Notaio Dott. Miraglia Ermogene – rep. n. 5864/4230, in forza del quale la società La Cantina dei Feudi s.r.l. acquistava dalla società

i beni immobili siti in Via Briantea n. 32 - Comune di Palazzago, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 20 mappale 3939 sub. 701.

4. *Iscrizione contro del 09.06.2017 – Reg. Part. 4538*

Reg. Gen. 25931

Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo iscritta per somma capitale di £. 1.320.000,00 e per somma garantita di £. 2.640.000.000,00 a favore della Banca BPM; durata del contratto di mutuo 15 (quindici) anni con scadenza anno 2032; ipoteca gravante sui beni immobili siti in Palazzago, catastalmente identificati al N.C.E.U. al foglio 20 mappale 3939 sub. 701.

Antecedentemente al ventennio (ante 2005) risulta altresì iscritta:

5. *Iscrizione contro del 15.10.1970 – Reg. Part. 13816*

Reg. Gen. 17280

Servitù elettrica istituita a seguito di scrittura privata autenticata a firma Notaio Dott. Berera Teodoro – rep n. 24682 del 19.09.1970 e a firma Notaio Dott. Nosari Giovanni – rep n. 97054 del 01.10.1970.

1.4 - Descrizione del bene: il compendio immobiliare oggetto di trattazione è costituito da un'articolata serie di fabbricati ad uso produttivo, edificati in epoche successive decorrenti dall'anno 1967 sino all'anno 1989, insistenti su un'area di circa mq. 10.800,00.

La conformazione edilizia e urbanistica del comparto consente di rilevare la successione degli interventi edilizi che dall'originario nucleo prospettante la Via Briantea, hanno portato a seguito di successive edificazioni all'attuale conformazione dell'area e del compendio immobiliare.

Per quanto riguarda la conformazione dell'immobile si evidenzia quanto segue:

- l'accesso carrabile e pedonale al compendio immobiliare avviene dalla Via Briantea (SS 342); all'interno della proprietà si trovano piazzali, aree di manovra e parcheggio aventi superficie di circa mq. 6.000,00;
- il primo corpo fabbrica che troviamo in prossimità dell'ingresso è la zona dell'immobile destinata a magazzino per le operazioni di carico/scarico delle merci, a seguire si trova il blocco uffici sviluppatosi in lunghezza, costituito da quattro locali con relativi servizi igienici e un laboratorio di analisi; una scala interna conduce al piano primo dove sono presenti un archivio, un ufficio e due ripostigli;
- la restante parte del compendio immobiliare è composta dalla zona produttiva suddivisa in ragione delle varie lavorazioni necessarie al processo produttivo, con presenza di diversi locali aggiunti al corpo originario quali officina, locali tecnici e caldaia, una mensa e una serie di tettoie.

Dal punto di vista strutturale il compendio immobiliare è stato realizzato con struttura in cemento armato gettato in opera con setti portanti e pilastri isolati, copertura a volte con aere illuminazione garantita sia da serramenti in ferro posti sulle pareti perimetrali che con lastre in policarbonato translucido inserito nelle volte di copertura.

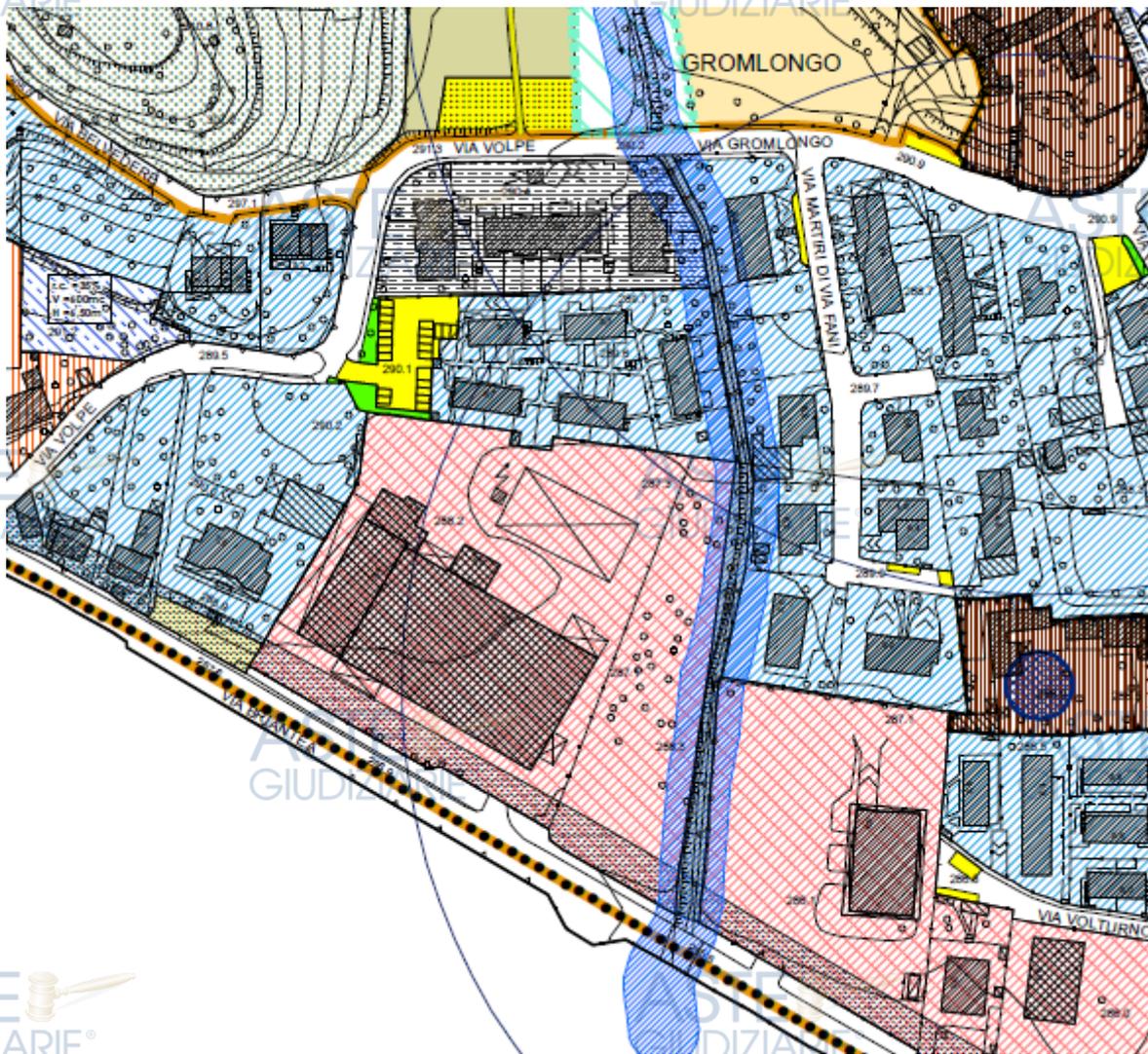
Si segnala che la parte centrale del capannone è realizzata con capriate in ferro ancorate alle strutture portanti in cemento armato dei corpi fabbrica limitrofi.

Per quanto attiene alle finiture si segnala che le murature perimetrali sono costituite da pannelli in prisme intonacate sulle due facce e la pavimentazione è in battuto di cemento armato additivato al quarzo; la copertura del compendio immobiliare è costituita da lastre in cemento amianto che dovranno essere oggetto di intervento di bonifica mediante loro smaltimento.

L'altezza dei fabbricati è pari a circa 5,60 all'imposta di copertura.

Completano la proprietà una tensostruttura di mq. 800 composta da 8 campate con struttura metallica in alluminio e sovrastante telo in pvc bianco e un'area verde esterna che risulta allibrata al catasto come ente urbano; il bene nel suo complesso, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in cattivo stato di conservazione e necessita di un integrale intervento di ristrutturazione edilizia.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Palazzoago, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 in data 15/12/2016, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 8 in data 20/02/2019, classifica le aree come “*Ambiti misti per attività artigianali, commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione*”, le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all’art. 45 della normativa tecnica del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

 AMBITI MISTI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI COMMERCIALI E TERZIARIE DI COMPLETAMENTO E/O SOSTITUZIONE (art.45 All.1_Normativa)
 vedi art.45 comma 8 All.1_Normativa

- 1) Sono indicati nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; riguardano aree prevalentemente già edificate con la presenza di più funzioni a carattere artigianale, commerciale e terziario.
- 2) Il PGT si attua a mezzo di “Permesso Edilizio” e, nei casi di ampliamento o formazione di nuova attività e cambio di destinazione d’uso con conseguente adeguamento della dotazione delle aree a standard, tramite “Permesso Edilizio Convenzionato” così come disposto all’art. 20 delle presenti norme.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

3) Le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

$Q = 40\%$

$Slp = 60\%$

$H_{max} = m. 10,00$

$Dc Ds = m 7.50$

4) Le destinazioni ammesse al fine di favorire la presenza continuativa di attività sono le seguenti:

- servizi sociali, assistenza sanitaria, sedi di associazioni e enti;
- uffici amministrativi pubblici e privati, attività terziarie;
- attrezzature artigianali con S.l.p. massima di mq. 400,00 cadauna attività;
- attività commerciali come di seguito specificato in relazione alla classificazione di cui art.22 delle presenti norme:

A1 Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale.
Esercizi inferiori a mq. 150 di superficie di vendita

A2 Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, con Slp inferiore a mq. 250.

A3 Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), con superficie di vendita massima di mq. 600,00.

A4 Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare, con superficie di vendita massima di mq. 1.500,00.

A5 Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, MS-E), con superficie di vendita massima di mq. 1.500,00.

5) La possibilità di nuovi insediamenti di cui al comma precedente, classificati A3 – A4 – A5, dovrà essere verificata in relazione alle risultanze del dimensionamento sul territorio a seguito dell'Indagine Conoscitiva di carattere Urbanistico – Comunale ai sensi della DGR n.VIII/5913 del 21-11-2007 facente parte integrativa del PGT.

6) L'insediamento di nuova attività di tipo A3 – A4 – A5 dovrà essere sottoposto a titolo edilizio convenzionato art.29 delle presenti norme.

7) Sia in caso di ampliamento, che di nuova edificazione dovrà essere verificata la dotazione delle aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico così come prescritto all'art.26 delle presenti norme.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati successivamente all'anno 1967 per la costruzione del compendio immobiliare, si rileva quanto segue:

- Licenza edilizia n. 24/1970 del 06.06.1970 (ampliamento costruzione fabbricati produttivi);
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 2746 del 01.10.1986 (condono edilizio);
- Autorizzazione edilizia n. 3/1989 del 28.01.1989 (opere edilizie di completamento fabbricati produttivi);
- Denuncia Inizio Attività del 11.05.2001 (ampliamento zona uffici);
- Denuncia Inizio Attività del 13.02.2002 (variante alla DIA 11.05.2001);

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

Lo scrivente perito segnala che durante il sopralluogo all'immobile ha rilevato lievi difformità rispetto ai provvedimenti abilitativi rilasciati; difformità che possono essere sanate mediante presentazione di apposita istanza di sanatoria; si dovrà altresì provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: per quanto attiene alla determinazione della superficie di suddetti beni, ci si è attenuti alle risultanze delle visure catastali e della documentazione tecnica prodotta dalla società; dati che vengono riassunti nella tabella che segue, specificando che sono state effettuate misure a campione con ausilio di strumento laser.

Id Catasto	Piano	DESTINAZIONE	H mt.	SUPERFICIE MQ.	Coeff.te rettifica	SUP. MQ. Rettificata
3939/701	seminterrato	cantina	3,50	515,00	0,25	128,75
	terra	area produzione	5,60	3.300,00	1,00	3.300,00
		uffici	3,00	198,00	1,00	198,00
		loc. accessori - mensa	3,10	36,00	0,50	18,00
		loc. accessori - ripostigli		128,50	0,50	64,25
		loc. accessori - officina		30,60	0,50	15,30
		loc. accessori - caldaia		47,40	0,50	23,70
		tensostruttura amovibile		800,00	0,05	40,00
	primo	uffici	3,00	98,70	0,75	74,03
		loc. accessori - ripostigli	1,70	98,70	0,25	24,68
Totale Superficie						3.886,70

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.

- **le metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare anche nel quarto trimestre del 2024 (ultimi dati certi disponibili), relativamente all'ambito territoriale di riferimento e per i beni immobili a destinazione artigianale/produttiva aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una debole domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto, e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica, fonti produzione energie rinnovabili) e allocati in zone strategiche, prossime ai principali servizi e con una buona dotazione di parcheggi e di servizi di interesse pubblico.

La ricerca effettuata dallo scrivente presso le principali banche dati ed operatori professionali del settore immobiliare, riferita all'ultimo anno, non ha individuato nell'ambito di riferimento del Comune di Palazzago compravendite di beni immobili aventi destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che non consente di potere determinare il valore di mercato dei beni con il metodo estimativo comparativo ma mediante applicazione del metodo estimativo dell'individuazione del valore di trasformazione.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: l'individuazione della corretta metodologia estimativa adottata per la determinazione dei beni immobili oggetto della presente perizia, non è riconducibile ad un unico metodo di valutazione ma è necessariamente articolata dovendo utilizzare più metodologie estimative.

Come precedentemente evidenziato in perizia, il bene oggetto di valutazione è costituito da un'immobile a destinazione produttiva alquanto vetusto e con copertura in lastre di cemento amianto, l'immobile è altresì non conforme alla vigente normativa sismica e rileva in più parti un elevato degrado.

In ragione di quanto sopra esposto, appare evidente che il succitato cespite immobiliare non risulti assolutamente comparabile con altri beni e la valutazione è riconducibile alle possibilità edificatorie dell'area a seguito della demolizione dell'attuale immobile, ne consegue che la determinazione del suo più probabile valore di mercato debba essere eseguita in applicazione del metodo estimativo finalizzato alla ricerca del **valore di trasformazione**.

Per potere determinare il corretto valore di trasformazione, si è operato individuando il valore di mercato (*metodo diretto*) del bene finito al fine di poterlo utilizzare come parametro economico per l'individuazione del suddetto valore di trasformazione (*metodo indiretto*).

Le indagini di mercato effettuate presso i principali operatori professionali del settore nonché, presso le più importanti e riconosciute banche dati di settore, hanno consentito di appurare che il valore medio di mercato è pari a **€. 780,00/mq.** per la destinazione produttiva;

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare:

Metodo indiretto - individuazione del valore di trasformazione.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo atto a prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione in relazione al valore di mercato del bene.

La stima del bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima, permette di interpretare il valore del bene immobile destinato a trasformazione come valore residuo.

Si determina quindi:

- *il valore di mercato* dei beni oggetto di trasformazione che avviene di norma attraverso procedimento sintetico; i valori possono essere ottenuti mediante la scala dei prezzi noti integrati da indagini di mercato (vedi precedente punto 2.3) svolte presso le fonti più autorevoli o basate sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni aventi analoghe caratteristiche di cui si conosce il valore di vendita.

A tale valore si sottraggono:

- *i valori di costo* per la trasformazione del bene, che sono determinati sulla base delle banche dati di enti indipendenti o, laddove non rintracciabili sulla base dell'esperienza acquisita dal perito estimatore integrata anche in questo caso da opportune indagini di mercato.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

La stima del valore di trasformazione si ottiene quindi quale differenza tra il valore di mercato del bene restaurato al netto dei costi sostenuti per la sua realizzazione, opportunamente attualizzati.

L'assunto che sta alla base di tale procedimento è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Ne consegue quindi che il valore di trasformazione è determinato utilizzando la seguente formula:

$$V_{tr} = \frac{V_{mp}}{qn} - \frac{K_{tr}}{qn/2} - \frac{P}{qn}$$

dove:

V_{tr} = valore di trasformazione.

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione.

K_{tr} = costi di trasformazione (**Kc**-costo di costruzione/ristrutturazione, **Cc**-contributo di costruzione, **St**-spese tecniche, **Of**-oneri finanziari).

P = profitto del promotore.

Fattore di attualizzazione = $q = 1 + r$.

Coefficiente di posticipazione = qn

Coefficiente di anticipazione = $1/qn$

1. Il V_{mp} rappresenta il valore finale dell'immobile in seguito all'opera di trasformazione dello stesso, che in funzione delle indagini di mercato effettuate (vedi precedente punto 2.3), viene assunto pari a **€. 780,00/mq.** per la destinazione produttiva.

2. I costi di costruzione K_{tr}, rappresentano i costi che devono essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che per il caso preso in considerazione sono:

Kc (costo di costruzione) per la costruzione di nuovi edifici a destinazione produttiva con relative pertinenze, le indagini di mercato effettuate presso imprese edili del posto successivamente confrontate con i prezzi unitari espressi dai vigenti Bollettini Camerali per Opere Edili, hanno portato all'individuazione dei seguenti costi:

* costo di costruzione immobili produttivi: **€. 400,00/mq.**

* costo di demolizione: **€. 70,00/mq.**

Cc (contributo di costruzione e cessione/monetizzazione standard) fermo restando che il contributo da corrispondere al Comune è determinato sulla base delle apposite delibere di C.C. vigenti al momento del ritiro dei provvedimenti abilitativi, si evidenzia che attualmente gli oneri dovuti per l'attuazione dell'intervento sono quelli di seguito riportati:

Ambiti produttivi

- oneri di urbanizzazione primaria: **€. 81.620,70** – (SLP mq. 3.886,70 x €. 21,00/mq.);

- oneri di urbanizzazione secondaria: **€. 91.337,45** – (SLP mq. 3.886,70 x €. 23,50/mq.);

- smaltimento rifiuti: **€. 37.700,99** – (SLP mq. 3.886,70 x €. 9,70/mq.);

St (spese tecniche) per la realizzazione dell'intervento, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà essere eseguita una progettazione multidisciplinare; i costi di progettazione sono ricompresi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

tra un minimo del 6,50% ad un massimo del 7,00% del costo di costruzione.

Si ritiene che la parametrizzazione delle spese tecniche debba essere quella media pari al **6,70%** del (Kc).

Of (oneri finanziari) sulla base del tasso di sconto decennale (Irs) incrementato dal dovuto guadagno dell'istituto di credito (spread), il tasso di sconto da assumere in misura fissa (tasso fisso) risulta essere il seguente: IRS decennale 2,54% + SPREAD medio applicato a società 2,00% = **4,54%** del Kc.

Og (oneri gestionali) la gestione dell'operazione immobiliare dell'intervento edilizio, sono ricomprese tra il 2,00% e il 4,00% del Kc; si ritiene adeguato alla tipologia d'intervento utilizzare la percentuale media del **3,00%** del Kc, così suddivisa:

* per spese amministrative: 1,60% su Kc

* per spese pubblicitarie: 0,50% su Kc

* per spese assicurative: 0,90% su Kc

3. Il profitto P, rappresenta il beneficio/ritorno dall'investimento che il soggetto attuatore si attende dall'investimento; tale profitto è normalmente calcolato in percentuale del **10%** netto del Vmp.

In ragione di quanto sopra esposto, ipotizzando **due anni** (n) per il completamento dell'intervento (autorizzazioni, ottenimenti provvedimenti abilitativi, ristrutturazione dell'edificio, collaudi, vendita unità immobiliari) e applicando un saggio ($r = 1 + r$) di attuazione pari al 4,54%, avremo:

		Sup. mq.	€/mq.	Totale	Coef. 1/qn	Totale attualizzato
Ricavi	Vmp produttivo	3.886,70	780,00 €	€ 3.031.626,00	0,915	€ 2.773.937,79
				€ 3.031.626,00		€ 2.773.937,79
Costi	Ktr					
Kc	costo demolizione	3.846,70	70,00 €	€ 269.269,00	0,915	€ 246.381,14
	costo costruzione	3.846,70	400,00 €	€ 1.538.680,00	0,915	€ 1.407.892,20
				€ 1.807.949,00		€ 1.654.273,34
Cc	oneri urban. primaria	3.886,70	21,00 €	€ 81.620,70	0,915	€ 74.682,94
	oneri urban. secondaria	3.886,70	23,50 €	€ 91.337,45	0,915	€ 83.573,77
	smaltimento rifiuti	3.886,70	9,70 €	€ 37.700,99	0,915	€ 34.496,41
				€ 210.659,14		€ 192.753,34
St	Spese tecniche	6,70% su Kc		€ 121.132,58	0,915	€ 110.836,31
				€ 121.132,58		€ 110.836,31
Of	Oneri finanziari	4,54% su Kc		€ 82.080,88	0,915	€ 75.104,01
				€ 82.080,88		€ 75.104,01
Og	Oneri gestionali	3,00% su Kc		€ 54.238,47	0,915	€ 49.628,20
				€ 54.238,47		€ 49.628,20
Profitto	P	10% Vpm		€ 303.162,60	0,915	€ 277.393,78
				€ 2.579.222,68		€ 2.359.988,75
				Totale in arrotondamento		€ 414.000,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

Al valore di trasformazione sopra determinato, va aggiunto il valore delle aree pertinenziali all'immobile nonché quello dell'area urbana di cui al mappale n. 7301, così come di seguito meglio specificato:

DESCRIZIONE	VALORE
Valore immobile – metodo estimativo individuazione del valore di trasformazione	€. 414.000,00
Valore aree pertinenziali – circa mq. 6.000,00 x €. 12,00/mq.	€. 72.000,00
Valore area edificabile mapp. 7301 – mq. 1.466,00 x €. 50,00/mq.	€. 73.300,00
Totale compendio immobiliare	€. 559.300,00
A detrarre:	
coefficiente adeguamento per vendita in assenza di garanzia per vizi e difetti (10%)	€. 55.930,00
costi per l'aggiornamento catastale (comprensivi di IVA e oneri)	€. 2.928,00
Totale valore arrotondato	€. 500.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del succitato cespite immobiliare, risulta essere pari a **€. 500.000,00 (euro cinquecentomila//00)**.

Bergamo, li giugno 2025

Il Perito



3. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla società; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato:
 - la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo strumentale dello stesso;
 - la rispondenza alla normativa urbanistica dell'immobile;
 - la regolarità edilizia e catastale dell'immobile;
 - la presenza di componenti con presenza di amianto (analisi di tipo visivo);
 - la presenza di gravami che siano pregiudizievoli alla commerciabilità dell'immobile;
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'integrità strutturale degli edifici e delle loro componenti;
 - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni;

Bergamo, lì giugno 2025

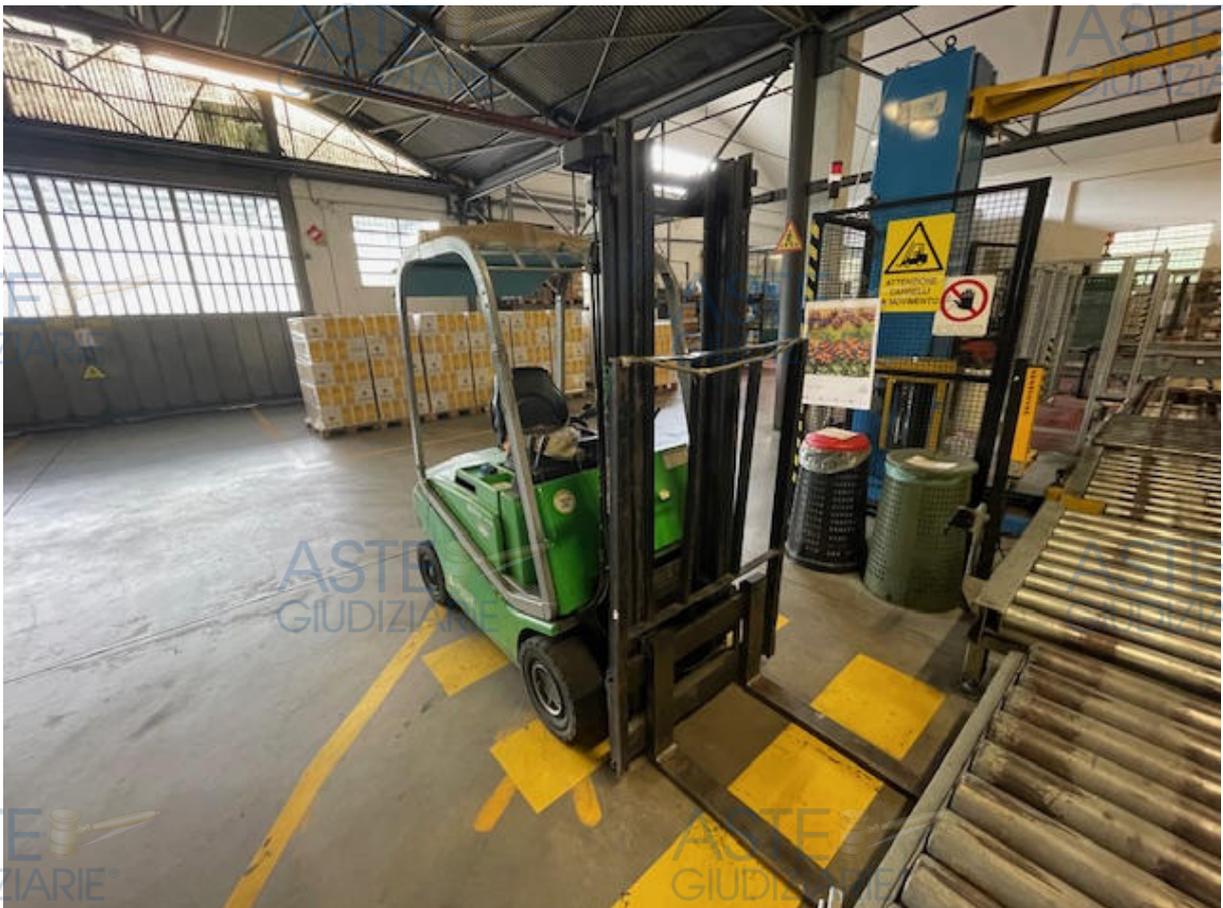
Il Perito



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Veduta di insieme del complesso immobiliare dall'ingresso carrale



Veduta interna area produttiva del complesso immobiliare

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. - L.G. 39/2025



Veduta zona uffici primo piano



Veduta zona uffici primo piano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG)

Proprietà: La Cantina dei Feudi s.r.l. – L.G. 39/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta zona laboratorio piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veduta ripostiglio primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PALAZZAGO (G259) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:

LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L. sede PALAZZAGO (BG) (CF: 02114590165)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di PALAZZAGO (G259) (BG)
Foglio 20 Particella 3939 Subalterno 701

AMPLIAMENTO del 24/04/2017 Pratica n. BG0049129
in atti dal 26/04/2017 AMPLIAMENTO (n. 12976.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALAZZAGO (G259) (BG)
Foglio 9 Particella 3939

> Indirizzo

VIA BRIANTEA n. 32 Piano S1-T - 1

AMPLIAMENTO del 24/04/2017 Pratica n. BG0049129
in atti dal 26/04/2017 AMPLIAMENTO (n. 12976.1/2017)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 30.550,00
Categoria D/7^a)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2018
Pratica n. BG0018028 in atti dal 07/02/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4400.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1. LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L. (CF 02114590165)

sede in PALAZZAGO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/05/2017 Pubblico ufficiale MIRAGLIA
ERMOGENE Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.
5864 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 17408.1/2017 Reparto PI di BERGAMO in atti
dal 09/06/2017

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PALAZZAGO (G259)
Numero immobili: 1 Rendita: **euro 30.550,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 30.550,00**

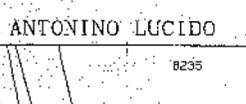
Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



N=5064000



18-Gen-2017 12:22:11
Prot. n. T141713/2017
Scala originale 1:2000
Dimensioni cornici: 534.000 x 378.000 metri
Comune: PALAZZAGO
Foglio: 920

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **04/06/2025**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di PALAZZAGO (G259) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:

LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L. sede BERGAMO (BG) (CF: 02114590165)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **PALAZZAGO (G259) (BG)**
Foglio **17** Particella **7301**

DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 218757 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 8322.1/2001)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PALAZZAGO (G259) (BG)**
Foglio **9** Particella **7301**

> **Indirizzo**

VIA BRIANTEA n. SN Piano T

DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 218757 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 8322.1/2001)

> **Dati di classamento**

Categoria **F/1^a**, Consistenza **1466 m²**

DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 218757 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 8322.1/2001)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L.**
(CF 02114590165)

sede in BERGAMO (BG)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 218757 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 8322.1/2001)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PALAZZAGO (G259)
Numero immobili: **1** Superficie: **1466 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Superficie: **1466 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) F/1: Area urbana

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3068 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:34:30

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2017-06-09T12:44:52.691855+02:00

Registro generale n. 25930

Registro particolare n. 17408

Presentazione n. 242 del 09/06/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/05/2017

Notaio MIRAGLIA ERMOGENE

Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 5864/4230

Codice fiscale MRG RGN 74P28 F839 G

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G259 - PALAZZAGO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA BRIANTEA

Piano S1T1

Particella 3939

Consistenza -

Subalterno 701

N. civico 32

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3068 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:34:30

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2017-06-09T12:44:52.691855+02:00

Registro generale n. 25930

Registro particolare n. 17408

Presentazione n. 242 del 09/06/2017

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Denominazione o ragione sociale LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L.
Sede PALAZZAGO (BG)
Codice fiscale 02114590165
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Denominazione o ragione sociale IFIM SRL
Sede BERGAMO (BG)
Codice fiscale 02305180164
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PREMESSO 1) CHE, IN FORZA DI ATTO DI VENDITA RICEVUTO IN DATA 4 GIUGNO 2009 DAL NOTAIO PIETRO FERRARO DI PALERMO, REP. N. 14609, RE- GISTRATO A PALERMO IL 29 GIUGNO 2009, AL N. 6068, TRASCRITTO A BERGAMO IL 2 LUGLIO 2009, AI NN. 40516/24582, LA SOCIETA' "PROSPERITA' E LAVORO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", CON SEDE LEGALE IN MARSALA (TP), HA VENDUTO ALLA SOCIETA' "IFIM SRL" LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELL'OPI- FICIO INDUSTRIALE SITO IN COMUNE DI PALAZZAGO (BG), STRADA STATALE BRIANTEA N. N. 32, ALLORA CENSITO AL CATASTO FABBRI- CATI DI PALAZZAGO (BG), AL FOGLIO 20, P.LLA 3939, SUB. 1; 2) CHE IL PREDETTO OPIFICIO INSISTE SULL'AREA CENSITA AL CA- TASTO TERRENI DEL COMUNE DI PALAZZAGO (BG) AL FOGLIO 9, P.LLA 3939, DI HA 1.08.94; 3) CHE NEL SUDDETTO ATTO VENIVANO ERRONEAMENTE INDICATE E PARZIALMENTE OMESSE LE DICHIARAZIONI E LE MENZIONI DI CUI AL- L'ART. 46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, E NON VENIVA, AL- TRESI', ALLEGATO IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30, COMMA 2 DEL PREDETTO D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, DANDO COSI' LUOGO ALLA NULLITA' DELL'ATTO STESSO AI SENSI DELLE SUDETTE NORME; 4) CHE, TUTTAVIA, L'OMMISSIONE DELLE DICHIARAZIONI E MENZIONI DI CUI SOPRA NON DIPENDEVA DA INSUSSISTENZA DEL TITOLO ABILI- TATIVO EDILIZIO AL MOMENTO DELLA STIPULA; 5) CHE L'ART. 46, COMMA 4, E L'ART. 30, COMMA 4 BIS DEL D.P.R. N. 380/2001 CONSENTONO, RICORRENDO LE CIRCOSTANZE SO- PRA DESCRITTE, LA CONFERMA DELL'ATTO NULLO MEDIANTE ATTO SUC- CESSIVO, ANCHE AD OPERA DI UNA SOLA DELLE PARTI; 6) CHE GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DEL 24 APRILE 2017, PROTOCOLLO N. BG0049129, N. 12976.1/2017, L'OPI- FICIO INDUSTRIALE E' STATO IDENTIFICATO CON IL SUB. 701. TUTTO CIO' PREMESSO LA VENDITA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO NEL QUALE L'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTI I CONNESSI DIRITTI, ACCESSO- RI, ACCESSIONI, PERTINENZE, ONERI REALI, SERVITU' ATTIVE E

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3068 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:34:30

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2017-06-09T12:44:52.691855+02:00

Registro generale n. 25930

Registro particolare n. 17408

Presentazione n. 242 del 09/06/2017

PASSIVE, AZIONI E RAGIONI, NONCHE' CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI COMUNI DEL COMPLESSO DI CUI E' PAR- TE, COSI' COME ELENCATI DALL'ART. 1117 C.C. E DAI TITOLI DI PROVENIENZA. LA PARTE VENDITRICE, GARANTISCE LA PIENA ED ESCLUSIVA TITOLA- RITA' DEL DIRITTO ALIENATO, LA LIBERA DISPONIBILITA' DEGLI IM- MOBILI CHE LO CONCERNONO, NONCHE' L'INESISTENZA DI PESI, CEN- SI, VINCOLI, PRIVILEGI, ANCHE FISCALI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COMUNQUE PREGIUDIZIEVOLI, AD ECCEZIONE DI: - SERVITU' ELETTRICA COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME IN DATA 19 SETTEMBRE 1970 DAL NOTAIO TEODORO BERERA DI LECCO, REP. N. 24682, E IN DATA 1 OTTOBRE 1970 DAL NOTAIO GIOVANNI NOSARI DI BERGAMO, REP. N. 97054, REGISTRATO A BER- GAMO IL 7 OTTOBRE 1970, AL N. 39770, TRASCritto A BERGAMO IL 15 OTTOBRE 1970, AI NN. 17280/13816; - DOMANDA GIUDIZIALE PRESENTATA AL TRIBUNALE DI BERGAMO IL 7 OTTOBRE 2008, R.G. N. 4885, TRASCRI- TTA A BERGAMO IL GIORNO 23 FEBBRAIO 2010, AI NN. 9694/5635, A FAVORE DELLA SOCIETA' "LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L." ED A CARICO DELLA SOCIETA' "CANTINA SOCIALE PROSPERITA' E LAVORO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSA- BILITA' LIMITATA", CON SEDE IN MARSALA. IN RELAZIONE A DETTA FORMALITA', SI PRECISA CHE NON DEVE RITE- NERSI IN ALCUN MODO PREGIUDIZIEVOLE IN QUANTO LA STESSA E' STATA ESEGUITA IN DATA 23 FEBBRAIO 2010, E CIOE' DOPO LA TRA- SCRIZIONE DELL'ATTO DI VENDITA DA PARTE DELLA SOCIETA' "PRO- SPERITA' E LAVORO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LI- MITATA" ALLA SOCIETA' "IFIM SRL", AVVENUTA IN DATA 2 LUGLIO 2009 (NN. 40516/24582). IN ALTRI TERMINI, LA TRASCRI- ZIONE DELLA PREDETTA CITAZIONE E' AVVENUTA, A CARICO DELLA SOCIETA' "CANTINA SOCIALE PROSPERITA' E LAVORO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", IN UN MOMENTO IN CUI QUEST'ULTIMA NON ERA PIU' PROPRIETARIA IN FORZA DEL SOPRA CITATO ATTO DI VENDITA, TRASCRI- TTO PRIMA DELLA TRASCRI- ZIONE DELLA CITAZIONE MEDESIMA; - IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A BERGAMO IL 7 APRILE 2011, AI NN. 17856/3634, DELLA SOMMA IPOTECARIA DI EURO 2.600.000,00 (DUEMILIONISEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A GARANZIA DI UN MUTUO DELLA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI), CONCESSO DALLA "BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA", CON SEDE IN BERGAMO, ALLA SOCIETA' "IFIM SRL" CON SEDE IN BERGAMO, PER EURO 1.300.000,00 (UNMILIONETRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CON ATTO RICEVUTO IN DATA 28 MARZO 2011 DAL NOTAIO PEPPINO NOSARI DI BERGAMO, REP. N. 150742, DEBITAMENTE REGISTRATO. IN RELAZIONE ALLA PREDETTA FORMALITA', SI PRECISA CHE LA STES- SA SI RIFERISCE A DEBITO INTEGRALMENTE ESTINTO IN DATA 26 MAGGIO 2017, COME DA QUIETANZA RILASCIATA DALL'ISTITUTO MUTUANTE; QUIETANZA CONTENENTE, ALTRESI', L'IMPEGNO DA PARTE DELL'ISTI- TUTO MEDESIMO ALLA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 40-BIS DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA INOLTRE DI ESSERE AL CORRENTE CON IL PAGAMENTO DI QUALUNQUE SPESA, IMPOSTA, DIRETTA O INDI- RETTA, TASSA, COMUNQUE AFFERENTE IL CESPITE IN OGGETTO E SI IMPEGNA A CORRISPONDERE QUELLE EVENTUALMENTE DOVUTE FINO AL 26 MAGGIO 2017, ANCHE SE ACCERTATE O ISCRITTE A RUOLO IN DATA SUCCESSI- VA.

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3229 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:42:27

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2017-06-09T12:46:22.450428+02:00

Registro generale n. 25931

Registro particolare n. 4538

Presentazione n. 243 del 09/06/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 26/05/2017

Notaio MIRAGLIA ERMOGENE

Sede BERGAMO (BG)

Numero di repertorio 5865/4231

Codice fiscale MRG RGN 74P28 F839 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 1.320.000,00 Tasso interesse annuo 1,265% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.640.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G259 - PALAZZAGO (BG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo VIA BRIANTEA

Piano S1T1

Particella 3939 Subalterno 701

Consistenza -

N. civico 32

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3229 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:42:27

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2017-06-09T12:46:22.450428+02:00

Registro generale n. 25931

Registro particolare n. 4538

Presentazione n. 243 del 09/06/2017

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCO BPM S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09722490969

Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA F.
MEDA N. 4

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale LA CANTINA DEI FEUDI S.R.L.

Sede PALAZZAGO (BG)

Codice fiscale 02114590165

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L'IMPORTO TOTALE DELLA SOMMA ISCRITTA A GARANZIA INDICATO NEL QUADRO A E' COMPRESIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 1,600 (UNO VIRGOLA SEICENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3229 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:42:27

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2017-06-09T12:46:22.450428+02:00

Registro generale n. 25931

Registro particolare n. 4538

Presentazione n. 243 del 09/06/2017

DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO E' PARI AL -0,335000% (MENO ZERO VIRGOLA TRECENTOTRENTACINQUEMILA PER CENTO), E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 1,2650% (UNO VIRGOLA DUEMILASEICENTOCINQUANTA PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; - TASSO DI MORA: IN CASO DI RITARDO, RISPETTO ALLE SCADENZE CONVENUTE, NEL PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO E/O DEI RELATIVI INTERESSI, COME DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON VERSATA ALLE PATTUITE SCADENZE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULL'IMPORTO NON PAGATO GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI IN RAGIONE DI PUNTI 2,000 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO ZERO) IN PIU' AL TASSO NOMINALE ANNUO CONTRATTUALE VIGENTE NEL PERIODO DI MORA, INDICATO NELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI SINTESI. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SU TUTTI I CREDITI SCADUTI PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI E DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE, NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA SCADENZA DEL TERMINE;; - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855, 10 COMMA C.C.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN MILANO, PIAZZA F. MEDA 4. F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI

Ispezione telematica

Motivazione CTU

n. T1 3229 del 04/06/2025

Inizio ispezione 04/06/2025 07:42:27

Richiedente SLVDNL per conto di
SLVDNL62S21A794D

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2017-06-09T12:46:22.450428+02:00

Registro generale n. 25931

Registro particolare n. 4538

Presentazione n. 243 del 09/06/2017

BENI DALE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1200 C.C.. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEL. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.

