

Cespite immobiliare n. 8 – terreni e cabina Enel in Comune di Grumello del Monte Descrizione e identificazione catastale: trattasi di terreni in parte aventi destinazione agricola e in parte reliquati di strade o acque siti in Comune di Grumello del Monte e catastalmente identificati al N.C.T. al foglio 9 mappali n. 7418, 7555, 7557, 7563, 7627, 7628, 7629, 7630, 7882, 7976, 7981, 7984 , 8618 oltre a cabina enel censita al N.C.E.U al foglio 9 mappale n. 7883.

I terreni, come desumibile dalle allegate visure catastali, sono classificati come segue:

fg. 9	mapp. n.	7418	Classe relitto stradale			
fg. 9	mapp. n.	7555	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	2,08	R.A. €. 1,90
fg. 9	mapp. n.	7557	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	1,02	R.A. €. 0,94
fg. 9	mapp. n.	7563	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	1,08	R.A. €. 0,99
fg. 9	mapp. n.	7627	Classe reliquato acque esistenti			
fg. 9	mapp. n.	7628	Classe relitto stradale			
fg. 9	mapp. n.	7629	Classe relitto stradale			
fg. 9	mapp. n.	7630	Classe relitto stradale			
fg. 9	mapp. n.	7882	Classe incolto produttivo	R.D. €.	0,45	R.A. €. 0,27
fg. 9	mapp. n.	7976	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	2,73	R.A. €. 2,50
fg. 9	mapp. n.	7981	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,68	R.A. €. 0,62
fg. 9	mapp. n.	7984	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,81	R.A. €. 0,74
fg. 9	mapp. n.	8618	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	1,67	R.A. €. 1,53
fg. 9	mapp. n.	7883	Categoria D/1			

Le aree site nella zona periferica del Comune di Grumello del Monte, costituiscono le urbanizzazione (strade, parcheggi, verde e cabina enel) realizzate in ottemperanza al piano attuativo della zona artigianale/produttiva; e come tali devono essere cedute all'amministrazione comunale a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le aree sviluppano nel complesso una superficie totale di mq. 4.752,00.

Alla data odierna, per il succitato cespite, la ditta catastalmente intestata (vedi visura) risulta essere la società Locatelli Geom. Gabriele S.p.A. con sede in Via Europa n. 23 – Grumello del Monte (C.F. e P. IVA 01909430165).

Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione riportata nelle perizie di parte e a quella aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

31 ottobre 2012

Si specifica che in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad iscrivere sui succitati cespiti immobiliari idonea trascrizione del decreto di ammissione del concordato preventivo con nota in data 27.09.2012 reg. gen. n. 41075 e reg. part. n. 27794.

Criteri di stima e determinazione del valore del bene: rispetto agli altri cespiti, la valutazione del presente bene va affrontata dal punto di vista del valore riconosciuto dal Comune per lo scomputo delle aree in ragione della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri dovuti e, dal valore fiscale, che a prescindere dalla devoluzione gratuita in favore del Comune, le stesse assumono.

In ragione di quanto sopra riportato, si ritiene che il valore minimo delle aree non potrà essere inferiore ai valori minimi VAM espressi dalla competente Commissione Provinciale, per tipo di coltura e regione agraria di riferimento.

Atteso che il Comune di Grumello del Monte ricade nell'ambito territoriale della Provincia di Bergamo denominato regione agraria 7 sub. 2 (ai fini individuazione del VAM), ne consegue che il valore del terreno correlato al tipo di classamento "seminativo irriguo arboreo" e con riferimento all'annualità 2011 (valevole per anno 2012) risulta essere pari ad €. 10,75/mq. (vedi allegata tabella VAM).

Valore del bene: una volta individuato il valore unitario, si è provveduto a determinare il valore del cespite immobiliare che è risultato essere il seguente:

* terreni agricoli (fg. 9 mapp. n. 7418, 7555, 7557, 7563, 7627, 7628, 7629, 7630, 7882, 7976, 7981, 7984, 8618) per una superficie totale di mq. 4.752,00 x €. 10,75/mq. =	€. 51.084,00
* cabina enel (fg. 9 mapp. n. 7883) a corpo =	€. 2.000,00

Allegati:

- visura catastale;
- estratto planimetria catastale;

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

2. Immobili siti nel Comune di GRUMELLO DEL MONTE(Codice E219) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	9	7628		-	RELIT STRAD	02 10		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 19/07/2005 n. 163552 .1/2005 in atti dal 19/07/2005 (protocollo n. BG0163552)			
2	9	7629		-	RELIT STRAD	04 05			FRAZIONAMENTO del 19/07/2005 n. 163552 .1/2005 in atti dal 19/07/2005 (protocollo n. BG0163552)			
3	9	7630		-	RELIT STRAD	00 85			FRAZIONAMENTO del 19/07/2005 n. 163552 .1/2005 in atti dal 19/07/2005 (protocollo n. BG0163552)			

Totale: Superficie 07.00 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A con sede in GRUMELLO DEL MONTE	01909430165*	(1) Proprietà per 1/1

Cespite immobiliare n. 11 – terreni edificabili in Comune di Gorlago

Descrizione e identificazione catastale: trattasi di terreni costituenti un'unica area di mq. 18.060,00 in zona semicentrale del Comune di Gorlago.

I terreni, come desumibile dalle allegate visure catastali, sono classificati come segue:

al N.C.E.U.

fg. 2	mapp. n.	2508	sub. 702	area urbana	superficie mq.	4.800,00
fg. 2	mapp. n.	4397	sub. 701	area urbana	superficie mq.	5.180,00
fg. 2	mapp. n.	4404		area urbana	superficie mq.	1.490,00

al N.C.T.

fg. 9	mapp. n.	2513	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	5,25	R.A. €.	5,53
fg. 9	mapp. n.	3285	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,74	R.A. €.	0,77
fg. 9	mapp. n.	3288	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	11,78	R.A. €.	12,39
fg. 9	mapp. n.	4068	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,02	R.A. €.	0,02
fg. 9	mapp. n.	4398	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	5,15	R.A. €.	5,42
fg. 9	mapp. n.	4400	Classe incolto produttivo	R.D. €.	0,04	R.A. €.	0,02
fg. 9	mapp. n.	4402	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,23	R.A. €.	0,28
fg. 9	mapp. n.	4403	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,02	R.A. €.	0,02
fg. 9	mapp. n.	4405	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	5,79	R.A. €.	6,09
fg. 9	mapp. n.	4406	Classe seminativo arboreo	R.D. €.	0,06	R.A. €.	0,03
fg. 9	mapp. n.	4407	Classe incolto produttivo	R.D. €.	0,01	R.A. €.	0,01

Alla data odierna, per il succitato cespite, la ditta catastalmente intestata (vedi visura) risulta essere la società Locatelli Geom. Gabriele S.p.A. con sede in Via Europa n. 23 – Grumello del Monte (C.F. e P. IVA 01909430165).

A livello urbanistico si segnala che la vigente strumentazione urbanistica comunale identifica le aree nel seguente modo:

*** per una superficie di circa mq. 6.000,00, in “RES3 – tessuto urbano da consolidare” regolamentato dall’articolo 11 delle norme tecniche di attuazione, con un indice edificabile pari**

*** per una superficie di circa mq. 12.070,00, in “fascia di rispetto cimiteriale”**

Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all’elencazione riportata nelle perizie di parte e a quella aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Si specifica che in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad iscrivere sui succitati cespiti immobiliari idonea trascrizione del decreto di ammissione del concordato preventivo con nota in data 27.09.2012 reg. gen. n. 41075 e reg. part. n. 27794.

Criteri di stima e determinazione del valore del bene: la stima dei presenti cespiti ha come fine l'individuazione del più attendibile valore ordinario/normale degli stessi, ovvero il loro valore di mercato; una volta individuati detti valori ordinari, si provvede ad effettuare le relative aggiunte e detrazioni, necessarie per adeguare i valori alle normali e reali condizioni in cui si trovano i beni al momento della stima.

Essendo poi l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima che si formulerà sarà compreso il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con il terreno stesso (manufatti, impianti ecc.).

Alla luce di quanto sopra esposto sono state analizzate e considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di cui si ricerca il valore al fine di individuarne quei coefficienti, aggiuntivi o detrattivi, applicabili al valore ordinario del bene per adeguarne il valore alle reali condizioni in cui si trova l'immobile.

Di particolare importanza sono state le considerazioni inerenti le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione, in relazione al Comune in cui si trovano i beni, alla zona di allocazione, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione.
- Le possibilità concesse dallo strumento urbanistico vigente.

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore ordinario è quello relativo al confronto diretto o comparazione dei vari valori di mercato.

Verificata l'esistenza di condizioni quali:

- la presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli di cui si ricerca il valore;
- la conoscenza per i suddetti beni dei valori di compravendita recentemente trattati;
- la capitalizzazione dell'attuale rendita catastale dei beni;

è stato possibile applicare il sopra citato metodo di confronto o comparazione diretta, per poi ulteriormente mediarlo con altri valori economici non espressi dal mercato o da un parametro di tipo comparativo.

Il tutto mediato e confrontato, ha portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato della proprietà.

Valore del bene: una volta individuato il valore unitario, si è provveduto a determinare il valore dei cespiti immobiliari che è risultato essere il seguente, specificando che i valori sono riferiti alle condizioni

31 ottobre 2012

attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Terreni parte edificabili e parte in fascia di rispetto cimiteriale (Comune di Gorlago fg. mappali nn. 2508 sub. 702, 4397 sub. 701, 4404 – fg. 9 mappali nn. 2513, 3285, 3288, 4068, 4398, 4400, 4402, 4403, 4405, 4406, 4407 e 4408;

* per una superficie totale di mq. 18.060,00

* superficie edificabile mq. 6.000,00 x € 120,00/mc. = **€ 720.000,00**

Allegati:

- visura catastale;
- estratto planimetria catastale;

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Data: 17/09/2012 - Ora: 11.51.58

Segue

Visura n.: T187353 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di GORLAGO (Codice: E100) Provincia di BERGAMO LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE C.F.: 01909430165

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GORLAGO(Codice E100) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	2508	702			area urbana		4800 m ²		VIA DON PIETRO BONETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 20/07/2007 n. 15260 .1/2007 in atti dal 20/07/2007 (protocollo n. BG0244020) DIVISIONE	Dati derivanti da
2		2	4397	701			area urbana		5180 m ²		VIA DON PIETRO BONETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 31/08/2007 n. 17796 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BG0277588) DIVISIONE	
3		2	4404				area urbana		1490 m ²		VIA DON PIETRO BONETTI SNC piano: T; DIVISIONE del 31/08/2007 n. 17796 .1/2007 in atti dal 31/08/2007 (protocollo n. BG0277588) DIVISIONE	

Totale: m² 11470 Rendita:

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE	01909430165*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34545 .1./2007 in atti dal 03/10/2007 Repertorio n. : 119251 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Dati della richiesta	Denominazione: LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A.	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di GORLAGO (Codice: E100) Provincia di BERGAMO LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE C.F.: 01909430165	

1. Immobili siti nel Comune di GORLAGO(Codice E100) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				
1	9	2513		-	SEMIN ARBOR	10 70		Dominicale Euro 5,25 L. 10.165	Agrario Euro 5,53 L. 10.700	Impianto meccanografico del 01/06/1988
2	9	3285		-	SEMIN ARBOR	01 50		Euro 0,74 L. 1.425	Euro 0,77 L. 1.500	FRAZIONAMENTO del 24/07/1991 n. 5037.3/1991 in atti dal 17/07/1996
3	9	3288		-	SEMIN ARBOR	24 00		Euro 11,78 L. 22.800	Euro 12,39 L. 24.000	FRAZIONAMENTO del 24/07/1991 n. 5037.6/1991 in atti dal 17/07/1996
4	9	4068		-	SEMIN ARBOR	00 05		Euro 0,02 L. 38	Euro 0,02 L. 45	FRAZIONAMENTO del 26/03/2001 n. 46790.1/2001 in atti dal 26/03/2001 (protocollo n. 46790)
5	9	4398		-	SEMIN ARBOR	10 50		Euro 5,15	Euro 5,42	FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 n. 240297.1/2007 in atti dal 19/07/2007 (protocollo n. BG0240297)
6	9	4400		-	INCOLT PROD	01 60		Euro 0,04	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 n. 240297.1/2007 in atti dal 19/07/2007 (protocollo n. BG0240297)
7	9	4402		-	SEMIN ARBOR	00 60		Euro 0,23	Euro 0,28	FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 n. 240297.1/2007 in atti dal 19/07/2007 (protocollo n. BG0240297)
8	9	4403		-	SEMIN ARBOR	00 05		Euro 0,02	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 19/07/2007 n. 240297.1/2007 in atti dal 19/07/2007 (protocollo n. BG0240297)

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Data: 17/09/2012 - Ora: 11.26.03

Visura n.: T160838 Pag: 2

Fine

N.	4405	4406	4407	4408	SEMIN ARBOR	SEMIN ARBOR	INCOLT PROD	INCOLT PROD	11	80	Euro 5,79	Euro 6,09	FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 n. 256171 .1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. BG0256171)
9					2	2			02	70	Euro 1,32	Euro 1,39	FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 n. 256171 .1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. BG0256171)
10					2	2			02	15	Euro 0,06	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 n. 256171 .1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. BG0256171)
11					2	2			00	25	Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 n. 256171 .1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. BG0256171)
12					2	2							FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 n. 256171 .1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. BG0256171)

Immobile 2: Annotazione: SN

Immobile 3: Annotazione: SN

Totale: Superficie 65,90 Redditi: Dominicale Euro 30,41 Agrario Euro 31,97

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 34545 .1/2007 in atti dal 03/10/2007 Repertorio n. 119251 Rogante: GIOVANNI VACIRCA Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA	01909430165*	(1) Proprieta per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico



Cespiti immobiliare n. 13 – immobili in Via Monte Grappa 76/a Comune di Lumezzane

Descrizione e identificazione catastale: trattasi di unità immobiliare a destinazione terziario/direzionale (uffici) inserita in un complesso immobiliare plurifunzionale sito in Via Monte Grappa 76/a, zona centrale del Comune di Lumezzane.

L'unità immobiliare risulta catastalmente meglio identificate al N.C.E.U. nel seguente modo:

- foglio 8 mappale n. 2468 subalterno 52 – ufficio di Cat. A/10 Classe 3

Lo spazio a destinazione terziaria si affaccia su una galleria di distribuzione delle altre unità immobiliari del complesso plurifunzionale, è risulta dotato di un antibagno che disimpegna due bagni; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 129,20.

Alla data odierna, per il succitato cespiti, la ditta catastalmente intestata (vedi visura) risulta essere la società Locatelli Geom. Gabriele S.p.A. con sede in Via Europa n. 23 – Grumello del Monte (C.F. e P. IVA 01909430165).

I provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione del complesso risultano essere i seguenti:

* Concessione Edilizia n. 1239/1992 del 26.11.1992 – prot. gen. n. 941/16;

* Concessione Edilizia n. 1390/1992 del 24.11.1993 – prot. gen. n. 354/18;

* Concessione Edilizia n. 1799/1995 del 01.12.1995 – prot. gen. n. 1104/18;

* Concessione Edilizia n. 1807/1995 del 11.12.1995 – prot. gen. n. 1807/18;

Per quanto non richiamato nella presente relazione illustrativa, si rimanda ai documenti allegati alle perizie di parte.

Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione riportata nelle perizie di parte e a quella aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Si specifica che in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad iscrivere sui succitati cespiti immobiliari idonea trascrizione del decreto di ammissione del concordato preventivo con nota in data 27.09.2012 reg. gen. n. 41075 e reg. part. n. 27794.

Criteri di stima e determinazione del valore del bene: la stima dei presenti cespiti ha come fine l'individuazione del più attendibile valore ordinario/normale degli stessi, ovvero il loro valore di mercato; una volta individuati detti valori ordinari, si provvede ad effettuare le relative aggiunte e detrazioni, necessarie per adeguare i valori alle normali e reali condizioni in cui si trovano i beni al momento della stima.

Essendo poi l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima che si formulerà sarà compreso il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con il bene stesso (manufatti, impianti ecc.).

31 ottobre 2012

Alla luce di quanto sopra esposto sono state analizzate e considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di cui si ricerca il valore al fine di individuarne quei coefficienti, aggiuntivi o detrattivi, applicabili al valore ordinario del bene per adeguarne il valore alle reali condizioni in cui si trova l'immobile.

Di particolare importanza sono state le considerazioni inerenti le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione, in relazione al Comune in cui si trovano i beni, alla zona di allocazione, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione.

- Le possibilità concesse dallo strumento urbanistico vigente.

- **Lo stato di conservazione dell'immobile sia generale che strutturale.**

Considerate le caratteristiche sopra elencate, relative ai beni di cui si ricerca il valore, è stato possibile ottenere i coefficienti aggiuntivi o riduttivi che applicati al valore ordinario degli immobili consentono l'adeguamento alle attuali condizioni in cui gli stessi si trovano.

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore ordinario è quello relativo al confronto diretto o comparazione dei vari valori di mercato.

Verificata l'esistenza di condizioni quali:

- la presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli di cui si ricerca il valore;

- la conoscenza per i suddetti beni dei valori di compravendita recentemente trattati;

- **la capitalizzazione dell'attuale rendita catastale dei beni;**

è stato possibile applicare il sopra citato metodo di confronto o comparazione diretta, per poi ulteriormente mediarlo con altri valori economici non espressi dal mercato o da un parametro di tipo comparativo.

Il tutto mediato e confrontato, ha portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato della proprietà.

Valore del bene: una volta individuato il valore unitario, si è provveduto a determinare il valore dei cespiti immobiliari che è risultato essere il seguente, specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore finale che si otterrà dalla media dei seguenti valori è **da considerarsi a corpo** e non a misura, così come meglio specificato nella seguente tabella:

	Mappale	Superficie comm.	€/mq.	Totale
<i>ufficio</i>	2468 sub. 52	mq. 129,20	1.250,00	€. 161.500,00
	totale in arrotondamento			€. 161.500,00

31 ottobre 2012

Si specifica che le superfici sopra individuate sono state calcolate in ottemperanza alla normativa in materia, così come prescritto dal D.P.R. n. 138/1998 e dettato dalle norme UNI 10750/2005.

Note: Si evidenzia per il succitato cespite la presenza di un contratto di affitto (canone annuo € 13.000,00 oltre I.V.A. - con scadenza 31 marzo 2018) in favore della Società Lumetec S.p.A.

Allegati:

- visura catastale;
- estratto planimetria catastale;

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Data: 17/09/2012 - Ora: 11.55.40

Fine

Visura n.: T191097 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A	
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di LUMEZZANE (Codice: E738) Provincia di BRESCIA LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A con sede in GRUMELLO DEL MONTE C.F.: 01909430165	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LUMEZZANE(Codice E738) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	LSS	8	2468	52			A/10	3	9,5 vani	Euro 2.256,92 L. 4.370.000	VIA MONTE GRAPPA piano: S -1: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/11/1995 n. 18811.1/1995 in atti dal 01/12/1998 PIANO STRAORD .98/99 .	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A con sede in GRUMELLO DEL MONTE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/08/2000 Trascrizione n. 20390 .1/2000 in atti dal 08/02/2001 Repertorio n. : 26206 Rogante: TRAPANI FRANCESCO Scde: OSPITALETTO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)	01909430165*	(1) Proprieta per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

MOD AN (CEU)
LIRE
800
CIV.....

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
LUMEZZANE via **MONTE GRAPPA**



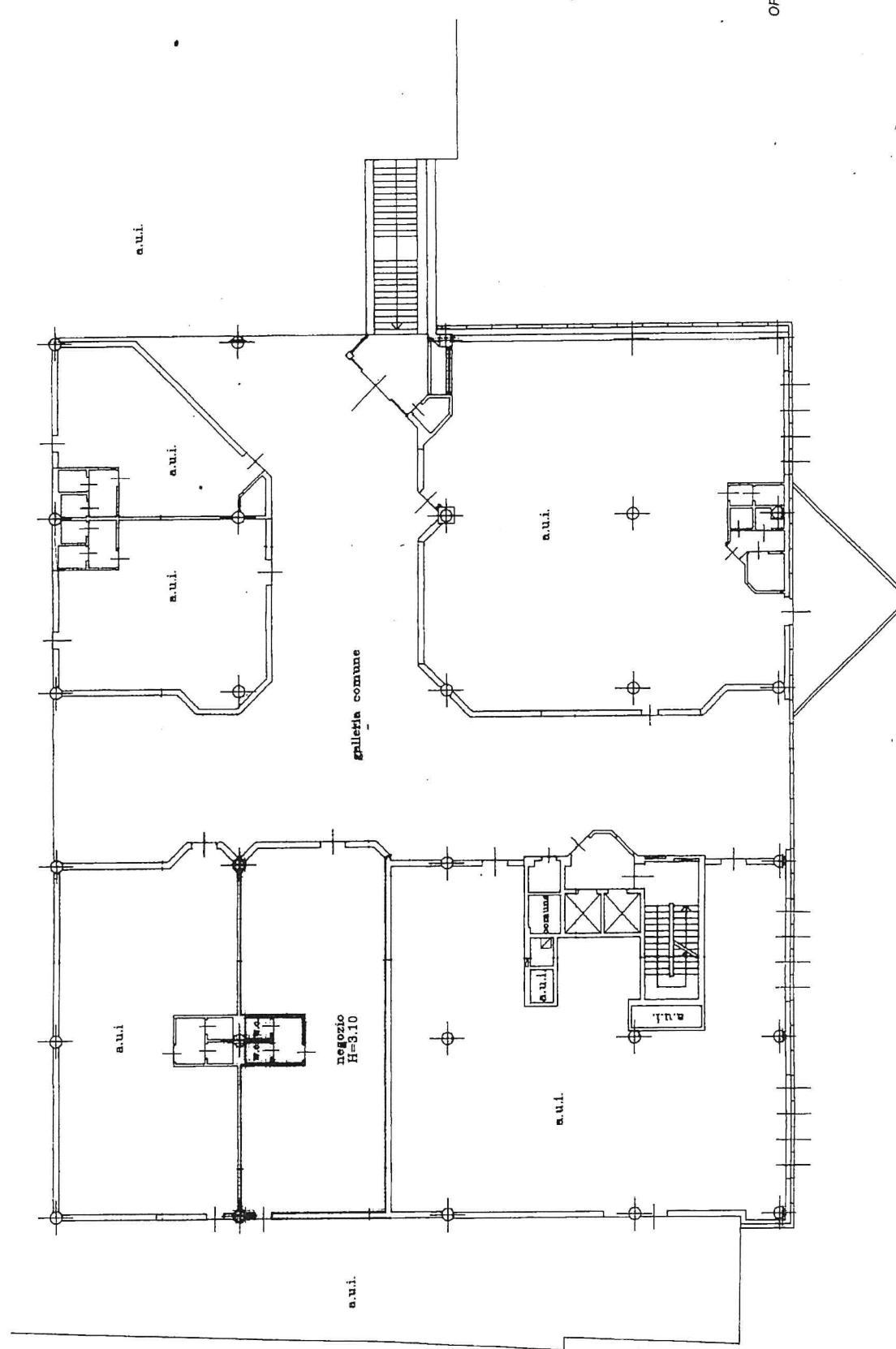
MODULARIO
Subaliquota: 592-204

Reg. n. 18/09/2012 - Comune di LUMEZZANE (E738) - < Sez. Urb.: LSS - Foglio: 8 - Particella: 2468 - Subaliquota: 592-204

PIANO PRIMO
SCALA 1:200

Planimetria di u.i.u. in Comune di LUMEZZANE

a.u.i.



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal Geom. AGOSTI CLEMENTE iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di BRESCIA n. 1205 Firmato AGOSTI
Identificativi catastali F. 2468 part. 01 sub. 52		Firmato AGOSTI

Cespite immobiliare n. 14 – terreni in Comune di Melzo

Descrizione e identificazione catastale: trattasi di terreno avente destinazione agricola sito in Comune di Calcinate catastalmente identificato al N.C.T. al foglio 1 mappali nn. 76, 119, 120, 252 e 254; a migliore identificazione si riportano i confini del bene che risultano essere a nord con corso d'acqua demaniale e strada, a est con terreno agricolo mapp. n. 301, a sud con i terreni di cui ai mappali nn. 255 e 253, a ovest con altri terreni agricoli.

I terreni, come desumibile dall'allegata visura catastale, sono classificati come segue:

fg. 1	mapp. n.	76	Classe seminativo	R.D. €.	5,14	R.A. €.	4,72
fg. 1	mapp. n.	119	Fabbricato rurale di mq. 4,00				
fg. 1	mapp. n.	120	Classe bosco	R.D. €.	0,43	R.A. €.	0,05
fg. 1	mapp. n.	252	Classe prato irriguo	R.D. €.	161,48	R.A. €.	125,59
fg. 1	mapp. n.	254	Classe prato irriguo	R.D. €.	63,10	R.A. €.	49,08

l'area è pianeggiante, priva di particolari dislivelli altimetrici e sviluppa una superficie totale di mq. 25.202,00.

Alla data odierna, per il succitato cespite, la ditta catastalmente intestata (vedi visura) risulta essere la società Locatelli Geom. Gabriele S.p.A. con sede in Via Europa n. 23 – Grumello del Monte (C.F. e P. IVA 01909430165).

A livello urbanistico l'area è inserita nella vigente strumentazione urbanistica del Comune di Melzo in zona agricola.

Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente e le relative trascrizioni e iscrizioni ipotecarie, si rimanda all'elencazione riportata nelle perizie di parte e a quella aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Si specifica che in ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad iscrivere sul succitato cespite immobiliare idonea trascrizione del decreto di ammissione del concordato preventivo con nota in data 27.09.2012 reg. gen. n. 41075 e reg. part. n. 27794.

Criteri di stima e determinazione del valore del bene: la stima del presente cespite ha come fine l'individuazione del più attendibile valore ordinario/normale dello stesso, ovvero il suo valore di mercato; una volta individuato detto valore ordinario, si provvede ad effettuare le relative aggiunte e detrazioni al fine di adeguarlo alle normali e reali condizioni in cui il bene si trova al momento della stima.

Essendo poi l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima che si formulerà sarà compreso il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con il terreno stesso (manufatti, impianti di irrigazione, fossati ecc.).

Alla luce di quanto sopra esposto sono state analizzate e considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si ricerca il valore al fine di individuarne quei coefficienti, aggiuntivi o detrattivi, applicabili al valore ordinario per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova il bene.

Di particolare importanza sono state le considerazioni inerenti le seguenti caratteristiche:

- ubicazione, in relazione al Comune in cui si trovano i beni, alla zona di allocazione, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- le condizioni del mercato immobiliare con riferimento a beni simili;
- la peculiarità della stima richiesta e la necessità di assumere dei valori prudenziali alla fine di determinare un valore il più congruo possibile e allineato a quello che esprime il mercato in questo momento.

Considerate le caratteristiche sopra elencate è stato possibile determinare i coefficienti aggiuntivi o riduttivi che, applicati al valore ordinario del bene, ne consentono l'adeguamento alle attuali condizioni.

In particolare si vuole evidenziare che per i terreni aventi destinazione agricola, esiste un monitoraggio dei relativi valori da parte della competente Provincia di Milano; monitoraggio che è anche utilizzato per definire i valori base da riconoscere in caso di esproprio del bene.

In ragione di quanto sopra riportato, il valore minimo dell'area oggetto della presente perizia non potrà essere inferiore a suddetti valori minimi espressi, per tipo di coltura e regione agraria di riferimento, dalla competente Commissione Provinciale.

Atteso che il Comune di Melzo ricade nell'ambito territoriale della Provincia di Milano denominato regione agraria 6 (ai fini individuazione del VAM), ne consegue che il valore del terreno correlato al tipo di classamento principale "prato irriguo" e con riferimento all'annualità 2011 (valevole per anno 2012) risulta essere pari ad €. 7,71/mq. (vedi allegata tabella VAM).

Valore del bene: una volta individuato il valore unitario, si è provveduto a determinare il valore del cespite immobiliare che è risultato essere il seguente:

* terreno agricolo (fg. 1 mappali nn. 76, 119, 120, 252 e 254)

mq. 25.202,00 x €. 7,71/mq. =

€. 194.055,40

Allegati:

- visura catastale;
- estratto planimetria catastale;

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Data: 17/09/2012 - Ora: 11.35.33
Visura n.: T170540 Pag: 2

Fine

2. Immobili siti nel Comune di MELZO(Codice F119) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Reddito	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	76		-	SEMINAT IVO	08 30		Euro 5,14	Euro 4,72		Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 19187 .1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. MI1089218) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N .262	Annotazione
2	1	119		-	FABB RURALE	00 04					Impianto meccanografico del 01/01/1964	
3	1	120		-	BOSCO ALTO	02 10		Euro 0,43 L. 840	Euro 0,05 L. 105		Impianto meccanografico del 01/01/1964	
4	1	254		-	PRATO IRRIG	67 88	IL40A	Euro 63,10	Euro 49,08		FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 n. 228460 .1/2004 in atti dal 11/05/2004 (protocollo n. MI0228460)	

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n . 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n . 286 (anno 2007)
- qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 78,32 Redditi: Dominicale Euro 68,67 Agrario Euro 53,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM. GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE VOLTURA D'UFFICIO del 25/06/2010 Voltura n. 57059 .1/2010 in atti dal 18/08/2010 (protocollo n. MI0626198) Repertorio n. : 35247 Rogante: LETIZIA CANC .PASS .INTERM DA ESAM .TRAS .54157/2010	01909430165*	(1) Proprieta per 1/i

Totale Generale: Superficie 02.52.02 Redditi: Dominicale Euro 230,15 Agrario Euro 179,44

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2012

Data: 17/09/2012 - Ora: 11.35.33

Segue

Visura n.: T170540 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A.	
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di MELZO (Codice: F119) Provincia di MILANO LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE C.F.: 01909430165	

1. Immobili siti nel Comune di MELZO(Codice F119) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	1	252		-	PRATO IRRIG	1	73	70	IL40A	Dominicale Euro 161,48	Agrario Euro 125,59	FRAZIONAMENTO del 11/05/2004 n . 228460 .1/2004 in atti dal 11/05/2004 (protocollo n . MI0228460)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LOCATELLI GEOM.GABRIELE S.P.A. con sede in GRUMELLO DEL MONTE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2010 Nota presentata con Modello Unico n . 54157 .1/2010 in atti dal 20/07/2010 Repertorio n . : 35247 Rogante: LETIZIA ANDREA Sede: GANDINO COMPRAVENDITA	01909430165*	(1) Proprieta' per 1/1

