



TRIBUNALE DI MILANO
CIVILE

Fallimento n. 720/2010

Giudice Delegato **Dr. Irene Lupo**
Curatore **Dr.ssa Serenella Didonato**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Elio Casanovi

**Beni in Capriate San Gervasio (Bergamo) via
Benaglia, 13**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale ad uso cantina sito in Capriate San Gervasio (Bergamo) via Benaglia, 13.

Composto da sei vani, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 1 - mappale 163 subalterno 2 - categoria A/3 - classe 2 - composto da vani 4,5 - posto al piano T - rendita: € 302,13.

Note: Risulta assolutamente sproporzionata la rendita catastale rispetto alla effettiva configurazione del bene, per quanto verrà detto in seguito.

Andrebbe, a parere del sottoscritto, motivatamente cambiata la categoria catastale, passando da abitazione a locale di sgombero (o cantina C/2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone residenziali limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizioni: sentenza dichiarativa di fallimento n. 720/2010

Nota del Perito:

l'unità immobiliare oggetto delle presente relazione non ha le caratteristiche dell'abitabilità: sono presenti solo due finestre di dimensioni 0.50 x 1.00, non sufficienti ad assicurare ricambio d'aria e illuminazione nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia.

Si sottolinea che, pur sussistendo l'istituto della deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non pare al sottoscritto che essa possa essere applicata al caso in questione, poiché l'unità immobiliare si presenta quasi totalmente priva di illuminazione diretta e con gravi problemi di umidità da risalita e da condensa: tutti elementi che non possono essere derogati, alla luce delle dichiarazioni asseverate che deve accompagnare la denuncia di fine lavori, nella quale si attesta, tra l'altro, la completa asciugatura delle murature e la salubrità degli ambienti.

Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ proprietario con atto trascritto a Bergamo in data 15/01/1974 ai nn. 1579/1433

██████████ proprietaria con atto trascritto a Bergamo in data 21/10/1994 ai nn. 30756/22448

██████████ proprietaria con atto trascritto a Bergamo in data 20/06/1998 ai nn. 22457/17780

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 59/97 per lavori di Ristrutturazione: Concessione Edilizia rilasciata in data 03/12/1997

P.E. n. 59/A: Variante rilasciata in data 16/02/1998

P.E. n. 7/2002: Concessione in sanatoria presentata in data 15/04/2002

P.E. n. Agibilità: l'agibilità è stata rilasciata in data 16/05/2008

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT adottato in forza di delibera n.10 del 20/03/2012 l'immobile è identificato nella zona:

Ambito urbano di antica formazione - Nucleo di interesse storico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima:**

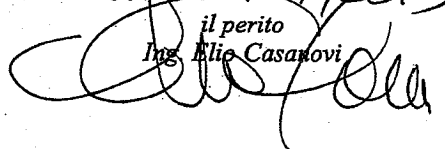
per confronto con immobili simili per destinazione, posizione e caratteristiche manutentive

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale ad uso cantina	70	€ 35.000,00	€ 35.000,00

comp. 14/07/2013
il perito
Ing. Elio Casanovi



TRIBUNALE DI COMO
VERBALE DI ASSEVERAZIONE

CRON. 1885/13

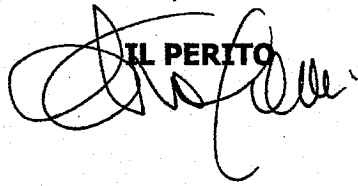
L'anno 2013, addì 19 del mese di settembre, in Como, nella Cancelleria del Tribunale suddetto, avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Dott. Ing. Elio Casanovi, nato a Bari il 2/10/1948 e residente in Como, via Pastrengo, 3, identificato con idoneo documento, il quale chiede di asseverare la suestesa perizia effettuata in data 14/07/2013.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

" Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la verità ".

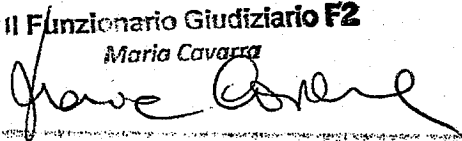
Del che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO




IL CANCELLIERE
Il Funzionario Giudiziario F2
Maria Cavarra





ALLEGATI

- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- **Foto**

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2011

Data: 18/02/2011 - Ora: 10.37.31 Segue
 Visura n.: T102181 Pag: 1

Dati della richiesta Denominazione: **[REDACTED]**
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
 Soggetto individuato **[REDACTED]** con sede in CASSANO D'ADDA C.F.: **[REDACTED]**

I. Unità Immobiliari site nel Comune di CAPRIATE SAN GERVASIO(Codice B703) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	CA	163	2			A/3	2	4,5 vani	Euro 302,13 L. 585.000	VIA BENACGLIA n. 13 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2001 n. 12025 .1 2001 in atti dal 30/10/2001 (protocollo n. 352514) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Infestazione degli immobili indicati al n. 1

N. **[REDACTED]** DATI ANAGRAFICI **[REDACTED]** CODICE FISCALE **[REDACTED]** DIRITTI E ONERI REALI
 con sede in CASSANO D'ADDA (1) Proprietà
 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.1998 Volture n. 7981.1/1998 in atti dal 16.02/2000 Repertorio n. 33483 Rogante: NOT. MATTARELLA Sede: TREZZO
 SC.LL. ADDA COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO



MODULARIO
F. rig. rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

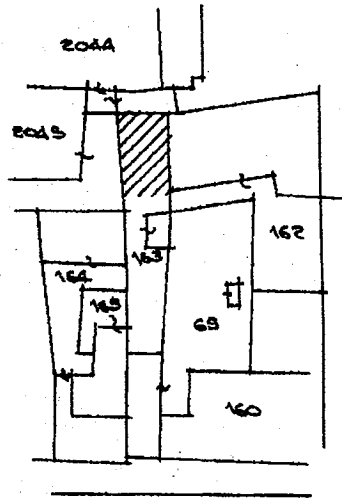
MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Scala originale non disponibile.

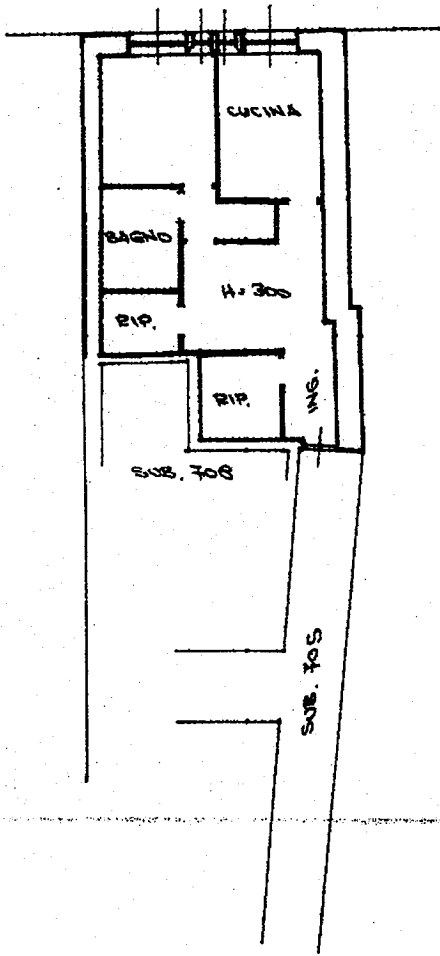
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAPRIATE S.G. via BENAGLIA civ. 13

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA FOGLIO 1 MAPPALE 163 SUB. 2



ESTRATTO MAPPA 1:1000

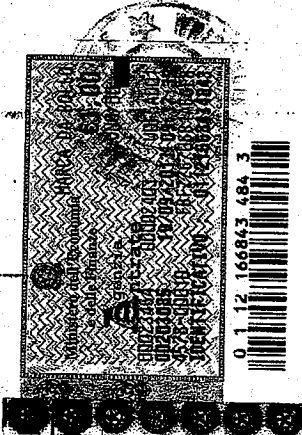


PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
VEZZOLI CLAUDIO
GEOMETRA
data 06.12.99 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

B U 1 4 5 2

Catasto del Fabbricato - Situazione al 21/08/2013 - Comune di CAPRIATE SAN GERMANO (BA03) - Sez. Urb. CA - Foglio: 1 - Partec. n. 1 - Subalterno: 2
VIA BENAGLIA n. 13 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione prima planimetria in atti
Data presentazione: 16/02/2000 - Data: 21/08/2013 - n. T5121 - Richiedente: CSNLEI48R02A662X
Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)
n. 163 sub. 2



Ingresso unità immobiliare



Ing. Elio Casanovi

Progetti & Consulenze

Via Pastrengo, 3 - 22100 Como

Tel/Fax. 031.275100

e-mail ing.casanovi@libero.it

Il sottoscritto ing. Elio Casanovi, libero professionista, iscritto all' Albo Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n. 2035, in margine all'unità immobiliare sita in Comune di Capriate San Gervasio (BG) via Benaglia, 13, identificata nei registri del N.C.E.U. con il mapp. 163 sub. 2, conscio delle responsabilità civili e penali che si assume,

D I C H I A R A

Che non è possibile rilasciare attestato di certificazione energetica ai sensi della legge 192/05 e successive in quanto l'immobile di cui alla precedente identificazione catastale e toponomastica è privo di impianto di riscaldamento.

In fede

Como li 14/07/2013

Ing. Elio Casanovi
