



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

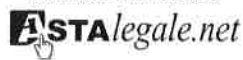
GIUDICE:
dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
avv. MICHAELA LICINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

alessandra valsecchi

CF: VLSLSN65H65E507D
con studio in LECCO (LC) corso matteotti 38
telefono: 0341286216
email: alessandra.valsecchi@archiworld.it
PEC: alessandra.valsecchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **161,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 6, consistenza 293 mq, rendita 7.369,37 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, CORRIDOIO COMUNE SUB 706, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, TERRAPIENO SOTTO MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1695 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.250,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.000,00
Data della valutazione:	06/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 714 e 715 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2007 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 68282/21983 di repertorio, iscritta il 23/02/2007 a BERGAMO ai nn. 11858/2946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

L ISCRIVENDO MUTUO E' STATO CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL D.LGS. 1.93 N. 385, NONCHE' AI SENSI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. LA BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L. CON SEDE IN PIAZZA F. MEDA, 4 - 20121 MILANO, HA CONCESSO ALLA PARTE FINANZIATA UN FINANZIAMENTO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA DELL IMPORTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), SI RIBADISCE, AI SENSI DELL ART. 38 DEL D.LVO 1/9/1993 N. 385, TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA , DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 MARZO 2007. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE SULLA SOMMA OGGETTO DEL FINANZIAMENTO L INTERESSE DEL 5,432% (CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTOTRENTADUE PER CENTO) ANNUO NOMINALE. L INDICE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.), COMPRENSIVO DEGLI INTERESSI E DEGLI ONERI CHE CONCORRONO A DETERMINARE IL COSTO EFFETTIVO DELL OPERAZIONE, DEIQUALI LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI AVERE PRESO ATTO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI FINANZIAMENTO, CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA DEL TASSO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL ART. 122 DEL D.LGS. 1.09.1993 N. 385 E RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONI, E' PARI AL 5,55% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE PER CENTO). L EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO AVVERRA' CON LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI: - A SEGUITO DI RICHIESTA SCRITTA DELLA PARTE FINANZIATA ; - IN UNA O PIU' SOLUZIONI, IN RELAZIONE ANCHE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO, A GIUDIZIO DELLA BANCA; - MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO LA DIPENDENZA N. 00408 DELLA BANCA; - SOLTANTO DOPO CHE DALLA PARTE FINANZIATA SIANO STATE ADEMPIUTE TUTTE LE CONDIZIONI PREVISTE DAL PRESENTE CONTRATTO ED IN PARTICOLARE CHE SIA STATA COMPROVATA L AVVENUTA ISCRIZIONE DELL IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO E L INESISTENZA DI PRECEDENTI ISCRIZIONI, PRIVILEGI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, SALVO QUANTO GIA' EVENTUALMENTE PREVISTO NEL CONTRATTO; - AD AVVENUTA COSTITUZIONE, NELLE FORME E CON LE MODALITA' INDICATE DALLA BANCA, DI OGNI ALTRA GARANZIA EVENTUALMENTE RICHIESTA PER LA CONCESSIONE DEL FINANZIAMENTO; - SEMPRECHE' LA PARTE FINANZIATA SI TROVI NEL PIENO E LIBERO ESERCIZIO DEI PROPRI DIRITTI, NON TROVANDOSI PENDENTE A SUO CARICO ALCUNA DELLEPROCEDURE DI CUI AL R.D. 16 MARZO 1942, N. 267. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO, IN LINEA CAPITALE, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 80 (OTTANTA) RATE TRIMESTRALI SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA A . L AMMORTAMENTO

DECORRERA' DAL 31 MARZO 2007 E LE RELATIVE RATE SCADRANNO CONSECUTIVAMENTE OGNI TRIMESTRE LA PRIMA IL 30 GIUGNO 2007 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2027. SUL DEBITO IN LINEA CAPITALE, TEMPO PER TEMPO IN ESSERE, LA PARTE FINANZIATA, CORRISPONDERA' ALLA BANCA ALLA SCADENZA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, GLI INTERESSI CALCOLATI AL TASSO DI CUI ALL'ART. 2 DEL CONTRATTO. NEL CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO, ALLE SCADENZE CONVENUTE, DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO IN LINEA CAPITALE E/O DEGLI INTERESSI MATURATI, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' CORRISPONDERE SUGLI IMPORTI O SULLA PARTE DI ESSI NON PAGATI NEI TERMINI STABILITI, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DI 1 (UNO) PUNTO PERCENTUALE IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA STABILITO, DA CONTEGGIARSI DAL GIORNO SUCCESSIVO A TALE SCADENZA FINO AL GIORNO IN CUI AVVERRA' L'EFFETTIVO PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. TALI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA VERIFICATA SCADENZA DEL TERMINE E CIO' SENZA PREGIUDIZIO ALCUNO DI QUANTOPREVISTO DALL'ART. 10 DEL CONTRATTO. LA PARTE FINANZIATA HA AUTORIZZATO L'ADDEBITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE PRESSO LA BANCA, ALLE SCADENZE CONVENUTE, DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO IN LINEA CAPITALE E DEGLI INTERESSI MATURATI, NONCHE' DELL'IMPORTO RELATIVO AD EVENTUALI INTERESSI DI MORA, OBBLIGANDOSI PERTANTO A FAR CONFLUIRE SUL DETTO CONTO CORRENTE, PER LE SINGOLE SCADENZE, I FONDI NECESSARI. DETTI ADDEBITI, PERALTRO, NONRAPPRESENTANO NOVIZIONE DEL RAPPORTO ORIGINARIO, PER CUI COSTITUIRANNO LIBERAZIONE DELLE RATE DOVUTE SOLTANTO NELL'IPOTESI CHE A FRONTE DI ESSI VI SIA LA CORRISPONDENTE COPERTURA DEI FONDI. PER TUTTI GLI EFFETTI CONTRATTUALI, LA BANCA HA ELETO IL PROPRIO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN PIAZZA F. MEDA, 4 - 20121 MILANO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2014 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 87760/36229 di repertorio, iscritta il 24/11/2014 a BERGAMO ai nn. 42694/5448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 31/03/2034.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO, QUALE SUA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CON DURATA SINO AL 31 MARZO 2027 E PER IL QUALE, ALL'ART. 4 DEL SOPRACITATO ATTO, E' STATO CONVENUTO UN PIANO DI AMMORTAMENTO IN NUMERO 80 (OTTANTA) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2027; CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N. RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA GIA' CHIESTO LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE TRIMESTRALI SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028 E CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA; CHE LE RATE

TRIMESTRALI DAL 30 SETTEMBRE 2013 AL 30 SETTEMBRE 2014 ALLA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 RISULTANO SCADUTE E NON PAGATE, PERTANTO ALLA PREDETTA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 IL RESIDUO DEBITO IN LINEA CAPITALE E' PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILASEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO SOPRA INDICATO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI DAL 31 MARZO 2028 AL 31 MARZO 2034 E, DA ULTIMO, CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA PREMESSO E PRECISATO LA DURATA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL CITATO ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI, GIA' PROROGATA IN FORZA DELLA CONCESSIONE DI MORATORIA AI SENSI DEL CITATO "ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE", CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATA STABILITA SINO AL 31 MARZO 2034; PERTANTO LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTUITE NELL'ATTO DI MUTUO CITATO IN PREMESSA, COMPLESSIVAMENTE MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 108 (CENTOOTTO) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI CONSECUTIVAMENTE DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2034, COME DA NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI. L'ANNOTANDO CONTRATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 88504/36760 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a BERGAMO ai nn. 12218/1764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MODIFICA DI DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 30/09/2036.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL MUTUO. AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE LA BANCA AVEVA ADERITO A TALE RICHIESTA CONSENTENDO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI MUTUI IN SCADENZA DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEI MUTUI DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE CON ATTO IN DATA 18 NOVEMBRE 2014 N. 87760 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A BERGAMO IL GIORNO 21 NOVEMBRE 2014 AL N. 22704 S. 1T) VENIVA STIPULATO ATTO DI

RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, PORTANDO LA SCADENZA DEL MUTUO AL 31 MARZO 2034, ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 24 NOVEMBRE 2014 AI N.R.I 42694/5448; CHE ALLA DATA DEL 24 MARZO 2015 RESIDUA UN DEBITO IN LINEA CAPITALE PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO ULTERIORE SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE INSOLUTE E SCADUTE E NON PAGATE COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI OVVERO CAPITALE ED INTERESSI CON PROROGA DELLA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI COME SEGUE: DAL 31 MARZO 2034 AL 30 SETTEMBRE 2036; CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA MEGLIO PREMESSO E PRECISATO LA PARTE FINANZIATA SI E' RICONOSCIUTA IN DEBITO VERSO LA BANCA PER LA SOMMA DI EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO). LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI VIENE STABILITA SINO AL 30 SETTEMBRE 2036. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E A SUOI SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO DEI MUTUI SOSPENDENDO TOTALMENTE IL PAGAMENTO DELLE RATE TRIMESTRALI SCADUTE E NON PAGATE, COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI, OVVERO DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CONSEGUENTE SLITTAMENTO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTuite NELL'ATTO DI MUTUO E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DI CUI IN PREMESSA, GLI INTERESSI MATURATI SULLE RATE SOSPENSE, CALCOLATI AL TASSO INIZIALMENTE CONVENUTO, VERRANNO ADDEBITATI SULLE RATE IN SCADENZA A PARTIRE DAL 31 MARZO 2016 (DATA SCADENZA PRIMA RATA COMPRESIVA DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) E SINO AL 30 SETTEMBRE 2036 (DATA SCADENZA ULTIMA RATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) IN QUOTE COSTANTI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 (OTTANTATRE) RATE TRIMESTRALI. IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE, SARA' OGGETTO DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA FRA LE PARTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO PROCEDURALE DI QUANTO CONVENUTO NELL'ANNOTANDO ATTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DURANTE IL PERIODO DI RIMODULAZIONE DELLE RATE SARANNO DOVUTI OLTRE IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, GLI INTERESSI MATURATI DALLA DATA DI INIZIO SOSPENSIONE ALLA DATA DI RICHIESTA DI ESTINZIONE. EVENTUALI INTERESSI DOVUTI A FRONTE DI MORATORIE PRECEDENTI USUFRUITE ED INTERROTTE SU RICHIESTA DEL CLIENTE, ONERI ACCESSORI DOVUTI PER POLIZZE ASSICURATIVE, SARANNO COMUNQUE RECUPERATI ALLE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. E' STATO PRECISATO CHE L'ANNOTANDO ATTO HA PRODOTTO EFFETTO ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E NON DEI FUTURI TERZI ACCOLLANTI. IN CASO DI ATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SUBIRA' UNA RIDUZIONE PARI AI PERIODI DI RIMODULAZIONE NON ANCORA FRUITI, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DELLA SCADENZA DI FINE AMMORTAMENTO. LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA. L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1336/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58727/9761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Importo ipoteca: €74.448,78.

Importo capitale: € 37.224,39.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000188000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21032019 NUMERO DI RUOLO: 250223, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092016 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250282, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 550025, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10112017 NUMERO DI RUOLO: 250030, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122017 NUMERO DI RUOLO: 11, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 63, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 1040, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28032017 NUMERO DI RUOLO: 1893, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03082018

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1335/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58728/9762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Importo ipoteca: € 58.270,44.

Importo capitale: € 29.135,22.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000463000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04072019 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18122018 NUMERO DI RUOLO: 37, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1655 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a BERGAMO ai nn. 51937/34930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 3.053,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.000,00
Millesimi condominiali:	547,38

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 714 e 715 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

Ulteriori avvertenze:

La PE 15862/2013 ha frazionato il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà, pertanto le spese condominiali sono ancora riferite all'intero, ovvero la particella originaria 710.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE

PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL

ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B . L UNITA'

IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI,

VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI

DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI

BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE

CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E

703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI

EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE

INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA. L'ACCESSO ALL UNITA' IMMOBILIARE IN

CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI. LA

PARTI ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI

TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE

MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947 VOL. 103 E

TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO ALLA QUOTA

DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA 27 DICEMBRE

1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO

1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI

3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA RITA PANZERI) NONCHE' IL

CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA AL N. 101.150 REP. NOTAIO DR. GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO 1966 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AL N. RI 13075/10234), MODIFICATA CON ATTO TRASCRITTO CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AL N. RI 16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AL N. RI 3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE QUANTO SI RIPORTA NELLE PRESENTE NOTA: "A) PARTE DELL' AREA COMUNE CONDOMINIALE E' OGGI OCCUPATA DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA CHE, ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DELLE PARTI E DA MENOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA ED APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO FACENTI PARTE DELL' AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N. RI 1, 2, 3, 4, 5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON FACOLTA' PER I VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. I POSTI AUTO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N. RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO; C) I VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA SOCIETA' ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI CORTILE CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER ESPLETARE LE ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL' ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA' ESERCITATA NEL COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLA LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI AUTOVEICOLO E L' OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI PROPRIETA' DEI CONDOMINI, DELL' AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO SOPRA INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA DESCRITTE ALLA

LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO ALLEGATE AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA D , PRECISANDOSI CHE LE STESSE VALGONO PER LA DISCIPLINA DEI RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL QUALE VIENE CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DELL IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO CALDAIA RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL FABBRICATO, AD ECCEZIONE DELL UNITA' IN CONTRATTO; * L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO DOVRA' DOTARSI DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE TERMICA E RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL ASSEMBLEA CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE MAGGIORANZE DEI LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO, CONCEDENDO I VENDITORI FIN D ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE APERTURE FACENTI PARTE DELL UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO SCALA COMUNE, NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO NON UTILIZZERA' L ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE, O SUOI AVENTI CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL UTILIZZO DELL ASCENSORE ESISTENTE, DOVRA' ESSERNE DATA COMUNICAZIONE ALL AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, PRECISANDOSI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE TALE UTILIZZO, IVI COMPRESI QUELLE DELL EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL ASCENSORE, E CHE DAL MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA PROPORZIONALE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL ASCENSORE; H) LA SOCIETA' ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALLADESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI

OPERE PER

IDENTIFICARE L IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU' PER LA POSA DI

TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; D) LA DESTINAZIONE

DELL IMMOBILE INCONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO

DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO

NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO

SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI.

L) L AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA

STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di MANGILI GIUSEPPE ai nn. 68281/21982 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a BERGAMO ai nn. 6954/11857.

AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B . L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E 703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA. L'ACCESSO ALL UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947 VOL. 103 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO ALLA QUOTA DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI 3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA RITA PANZERI) NONCHE' IL CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA AL N. 101.150 REP. NOTAIO DR. GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO 1966 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AI N.RI 13075/10234), MODIFICATA CON ATTO TRASCRITTO CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AI N.RI 16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI 3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE QUANTO SI RIPORTA NELLE PRESENTE NOTA: "A) PARTE DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE E' OGGI OCCUPATA DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA CHE,

ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DELLE PARTI E DA MENOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA ED APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO FACENTI PARTE DELL'AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 1, 2, 3, 4, 5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON FACOLTA' PER I VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. IPOSTI AUTO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO; C) I VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA SOCIETA' ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI CORTILE CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER ESPLETARE LE ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL'ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA' ESERCITATA NEL COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLA LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI AUTOVEICOLO E L'OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI PROPRIETA' DEI CONDOMINI, DELL'AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO SOPRA INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA DESCRITTE ALLA LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO ALLEGATE AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA D, PRECISANDOSI CHE LE STESSE VALGONO PER LA DISCIPLINA DEI RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL QUALE VIENE CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO CALDAIA RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL FABBRICATO, AD ECCEZIONE DELL'UNITA' IN CONTRATTO; * L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO DOVRA' DOTARSI DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE TERMICA E RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE MAGGIORANZE DEI LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L'ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO, CONCEDENDO I VENDITORI FIN D'ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE APERTURE FACENTI PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO SCALA COMUNE, NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO NON UTILIZZERA' L'ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE, O SUOI AVENTI CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL'UTILIZZO DELL'ASCENSORE ESISTENTE, DOVRA' ESSERNE DATA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, PRECISANDOSI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE TALE UTILIZZO, IVI COMPRESI QUELLE DELL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL'ASCENSORE, E CHE DAL MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA PROPORZIONALE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ASCENSORE; H) LA SOCIETA' ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL'ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALL'DESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI OPERE PER IDENTIFICARE L'IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU'

PER LA POSA DI TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; I) LA DESTINAZIONE DELL IMMOBILE INCONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI. L) L AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 12/07/2007).
IMMOBILE REALIZZATO DA PANZERI FRANCESCO E GUIDO NEL 1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 27/12/1996 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di ORLANDO CORNELIO ai nn. 690960 di repertorio, trascritto il 22/01/1997 a BERGAMO ai nn. 3006/2454.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune B423 - CALOLZIOCORTE (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1473 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 516 metri quadri Indirizzo CORSO DANTE N. civico -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La PE 15862/2013 ha frazionateo il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **6151/1965**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAIONE E NEGOZI, presentata il 26/07/1965, agibilità del 27/10/1967

LICENZA EDILIZIA N. **2492/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE A NEGOZIO DEL PIANO SEMINTERRATO, presentata il 28/02/1973, rilasciata il 02/04/1973 con il n. 3126 di protocollo, agibilità del 17/07/1973

AUTORIZZAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. **6997/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE DI CANCELLO D'INGRESSO, presentata il 31/03/1988, rilasciata il 31/03/1988 con il n. 4162 di protocollo

N. **12114/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 19/06/2007 con il n. 13892 di protocollo

DIA N. **1872/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA SERRAMENTI PIANO INTERRATO, presentata il 29/11/2007 con il n. 1872 di protocollo

DIA N. **14526/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 23/11/2007 con il n. 1872 di protocollo

DIA N. **14815/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007, DIA 27223/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 09/08/2009 con il n. 14815 di protocollo

SCIA N. **15862/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO NEGOZIO ESISTENTE SU TRE PIANI IN TRE NEGOZI AUTONOMI, presentata il 23/07/2013 con il n. 16160 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13.2 destinazione d'uso: commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato art 13.8 destinazione d'uso: magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il calcolo dei millesimi di proprietà è necessario per concludere l'atto di vendita poiché la tabella esistente riporta un unico valore per i tre negozi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il solaio tra il negozio al piano interrato e il negozio al piano terra è forato, permettendo la comunicazione visiva tra le due unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria escluso IVA, contributi di cassa professionale, tributi e sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il solaio tra il negozio al piano interrato e il negozio al piano terra è forato, permettendo la comunicazione visiva tra le due unità immobiliari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, escluso IVA, contributi di cassa professionale e tributi catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO UNITÀ IMMOBILIARE SENZA CONSEGUENTE MODIFICA DEI MILLESIMI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: definizione nuova tabella millesimale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione nuova tabella millesimale, escluso IVA, contributi cassa professionale (quota di competenza 1/3): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO DANTE ALIGHIERI 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **161,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 6, consistenza 293 mq, rendita 7.369,37 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, CORRIDOIO COMUNE SUB 706, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, TERRAPIENO SOTTO MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1695 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare con ingresso da viale Dante tramite ascensore comune alle unità 714 e 715, le scale, a servizio solo delle stesse unità immobiliari sono accessibili dal cortile condominiale.

Il negozio è privo di vetrine, la luce naturale proviene da finestre cosiddette a nastro nella parte alta della facciata al cortile e lato particella 669.

L'unità immobiliare si compone di un unico grande ambiente, un bagno con disimpegno e di un locale tecnico. Pavimenti in resina, nel bagno in gres, serramenti in alluminio. Riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore posizionata su facciata prospiciente il cortile.

in alcuni punti è presente una controsoffittatura ad altezza 255 cm, Le pareti presentano, in alcuni punti, segni di umidità di risalita.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
NEGOZIO A PIANO						
INTERRATO PRIVO DI	323,00	x	50 %	=	161,50	
VETRINE						
Totale:	323,00				161,50	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85198229/>

Descrizione: Calolziocorte, in zona centralissima, vicino a tutti i servizi, proponiamo negozio con spazio ufficio ben suddiviso, spaziosa vetrina fronte strada e magazzino interrato collegato tramite scala interna. Ampio parcheggio pubblico vicino all'immobile.

Superfici principali e secondarie: 376

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 718,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 646,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (27/03/2021)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO

FIMAA (31/12/2020)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'immobile oggetto di stima è privo di vetrine, considerato che le stesse sono un grosso handicap per la destinazione si è considerato un indice di omogenizzazione della superficie pari al 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,50 x 1.500,00 = **242.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 242.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 242.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti, il mercato immobiliare di immobili commerciali a Calolziocorte è in questo momento saturo, non esiste una domanda/offerta significativa che possa sostenere la parametrizzazione oggettiva. L'unico immobile che per dimensioni e posizione nel contesto urbano individuato ha un valore estremamente basso dato dalla vetusta, ma può essere preso in considerazione per quanto riguarda la richiesta del mercato: l'annuncio è presente dal 20.01.2021, segno evidente della stagnazione del mercato.

Con questa ultima considerazione per la valutazione dell'immobile ci si è quindi affidati al valore minimo espresso dai listini degli agenti di commercio e dai valori OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di BERGAMO, ufficio tecnico di CALOLZIOCORTE, osservatori del mercato immobiliare LECCO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	161,50	0,00	242.250,00	242.250,00
				242.250,00 €	242.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 235.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 35.287,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 962,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **331,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/I, classe 6, consistenza 306 mq, rendita 7.696,34 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, SCALA, RAMPA E ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	331,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 489.500,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 415.000,00
Data della valutazione:	06/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 713 e 715 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2014 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 87760/36229 di repertorio, iscritta il 24/11/2014 a BERGAMO ai nn. 42694/5448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 31/03/2034.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO, QUALE SUA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CON DURATA SINO AL 31 MARZO 2027 E PER IL QUALE, ALL'ART. 4 DEL SOPRACITATO ATTO, E' STATO CONVENUTO UN PIANO DI AMMORTAMENTO IN NUMERO 80 (OTTANTA) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2027; CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA GIA' CHIESTO LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE TRIMESTRALI SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028 E CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA; CHE LE RATE TRIMESTRALI DAL 30 SETTEMBRE 2013 AL 30 SETTEMBRE 2014 ALLA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 RISULTANO SCADUTE E NON PAGATE, PERTANTO ALLA PREDETTA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 IL RESIDUO DEBITO IN LINEA CAPITALE E' PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILASEICENTOSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO SOPRA INDICATO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI DAL 31 MARZO 2028 AL 31 MARZO 2034 E, DA ULTIMO, CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA PREMESSO E PRECISATO LA DURATA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL CITATO ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI, GIA' PROROGATA IN FORZA DELLA CONCESSIONE DI MORATORIA AI SENSI DEL CITATO "ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE", CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATA STABILITA SINO AL 31 MARZO 2034; PERTANTO LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A

RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTUITE NELL'ATTO DI MUTUO CITATO IN PREMESSA, COMPLESSIVAMENTE MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 108 (CENTOOTTO) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI CONSECUTIVAMENTE DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2034, COME DA NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI. L'ANNOTANDO CONTRATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 88504/36760 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a BERGAMO ai nn. 12218/1764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MODIFICA DI DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 30/09/2036.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUEATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL MUTUO. AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE LA BANCA AVEVA ADERITO A TALE RICHIESTA CONSENTENDO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI MUTUI IN SCADENZA DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEI MUTUI DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE CON ATTO IN DATA 18 NOVEMBRE 2014 N. 87760 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A BERGAMO IL GIORNO 21 NOVEMBRE 2014 AL N. 22704 S. 1T) VENIVA STIPULATO ATTO DI RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, PORTANDO LA SCADENZA DEL MUTUO AL 31 MARZO 2034, ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 24 NOVEMBRE 2014 AI N.RI 42694/5448; CHE ALLA DATA DEL 24 MARZO 2015 RESIDUA UN DEBITO IN LINEA CAPITALE PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO ULTERIORE SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE INSOLUTE E SCADUTE E NON PAGATE COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI OVVERO CAPITALE ED INTERESSI CON PROROGA DELLA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI COME SEGUE: DAL 31 MARZO 2034 AL 30 SETTEMBRE 2036; CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA MEGLIO PREMESSO E PRECISATO LA PARTE FINANZIATA SI E'

RICONOSCIUTA IN DEBITO VERSO LA BANCA PER LA SOMMA DI EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSessantuno VIRGOLA VENTUNO). LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI VIENE STABILITA SINO AL 30 SETTEMBRE 2036. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E A SUOI SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO DEI MUTUI SOSPENDENDO TOTALMENTE IL PAGAMENTO DELLE RATE TRIMESTRALI SCADUTE E NON PAGATE, COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI, OVVERO DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CONSEGUENTE SLITTAMENTO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTUITE NELL'ATTO DI MUTUO E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DI CUI IN PREMESSA, GLI INTERESSI MATURATI SULLE RATE SOSPENSE, CALCOLATI AL TASSO INIZIALMENTE CONVENUTO, VERRANNO ADDEBITATI SULLE RATE IN SCADENZA A PARTIRE DAL 31 MARZO 2016 (DATA SCADENZA PRIMA RATA COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) E SINO AL 30 SETTEMBRE 2036 (DATA SCADENZA ULTIMA RATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) IN QUOTE COSTANTI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 (OTTANTATRE) RATE TRIMESTRALI. IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE, SARA' OGGETTO DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA FRA LE PARTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO PROCEDURALE DI QUANTO CONVENUTO NELL'ANNOTANDO ATTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DURANTE IL PERIODO DI RIMODULAZIONE DELLE RATE SARANNO DOVUTI OLTRE IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, GLI INTERESSI MATURATI DALLA DATA DI INIZIO SOSPENSIONE ALLA DATA DI RICHIESTA DI ESTINZIONE. EVENTUALI INTERESSI DOVUTI A FRONTE DI MORATORIE PRECEDENTI USUFRUITE ED INTERROTTES SU RICHIESTA DEL CLIENTE, ONERI ACCESSORI DOVUTI PER POLIZZE ASSICURATIVE, SARANNO COMUNQUE RECUPERATI ALLE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. E' STATO PRECISATO CHE L'ANNOTANDO ATTO HA PRODOTTO EFFETTO ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E NON DEI FUTURI TERZI ACCOLLANTI. IN CASO DI ATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SUBIRA' UNA RIDUZIONE PARI AI PERIODI DI RIMODULAZIONE NON ANCORA FRUITI, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DELLA SCADENZA DI FINE AMMORTAMENTO. LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA. L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 88504/36760 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a BERGAMO ai nn. 12218/1764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MODIFICA DI DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 30/09/2036.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI

11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL MUTUO. AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE LA BANCA AVEVA ADERITO A TALE RICHIESTA CONSENTENDO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI MUTUI IN SCADENZA DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEI MUTUI DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE CON ATTO IN DATA 18 NOVEMBRE 2014 N. 87760 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A BERGAMO I IL GIORNO 21 NOVEMBRE 2014 AL N. 22704 S. IT) VENIVA STIPULATO ATTO DI RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, PORTANDO LA SCADENZA DEL MUTUO AL 31 MARZO 2034, ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 24 NOVEMBRE 2014 AI N.RI 42694/5448; CHE ALLA DATA DEL 24 MARZO 2015 RESIDUA UN DEBITO IN LINEA CAPITALE PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO ULTERIORE SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE INSOLUTE E SCADUTE E NON PAGATE COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI OVVERO CAPITALE ED INTERESSI CON PROROGA DELLA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI COME SEGUE: DAL 31 MARZO 2034 AL 30 SETTEMBRE 2036; CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA MEGLIO PREMESSO E PRECISATO LA PARTE FINANZIATA SI E' RICONOSCIUTA IN DEBITO VERSO LA BANCA PER LA SOMMA DI EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO). LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI VIENE STABILITA SINO AL 30 SETTEMBRE 2036. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E A SUOI SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO DEI MUTUI SOSPENDENDO TOTALMENTE IL PAGAMENTO DELLE RATE TRIMESTRALI SCADUTE E NON PAGATE, COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI, OVVERO DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CONSEGUENTE SLITTAMENTO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTuite NELL'ATTO DI MUTUO E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DI CUI IN PREMESSA, GLI INTERESSI MATURATI SULLE RATE SOSPENSE, CALCOLATI AL TASSO INIZIALMENTE CONVENUTO, VERRANNO ADDEBITATI SULLE RATE IN SCADENZA A PARTIRE DAL 31 MARZO 2016 (DATA SCADENZA PRIMA RATA COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) E SINO AL 30 SETTEMBRE 2036 (DATA SCADENZA ULTIMA RATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) IN QUOTE COSTANTI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 (OTTANTATRE') RATE TRIMESTRALI. IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE, SARA' OGGETTO DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA FRA LE PARTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO PROCEDURALE DI QUANTO CONVENUTO NELL'ANNOTANDO ATTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DURANTE IL PERIODO DI RIMODULAZIONE DELLE RATE SARANNO DOVUTI OLTRE IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, GLI INTERESSI MATURATI DALLA DATA DI INIZIO SOSPENSIONE ALLA DATA DI RICHIESTA DI ESTINZIONE. EVENTUALI INTERESSI DOVUTI A FRONTE DI MORATORIE PRECEDENTI USUFRUITE ED INTERROTTE SU RICHIESTA DEL CLIENTE, ONERI ACCESSORI DOVUTI PER POLIZZE ASSICURATIVE, SARANNO COMUNQUE RECUPERATI ALLE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. E' STATO PRECISATO CHE L'ANNOTANDO ATTO HA PRODOTTO EFFETTO ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E

NON DEI FUTURI TERZI ACCOLLANTI. IN CASO DI ATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SUBIRA' UNA RIDUZIONE PARI AI PERIODI DI RIMODULAZIONE NON ANCORA FRUITI, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DELLA SCADENZA DI FINE AMMORTAMENTO. LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMessa. L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1336/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58727/9761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Importo ipoteca: €74.448,78.

Importo capitale: € 37.224,39.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000188000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21032019 NUMERO DI RUOLO: 250223, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092016 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250282, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 550025, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10112017 NUMERO DI RUOLO: 250030, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122017 NUMERO DI RUOLO: 11, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 63, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 1040, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28032017 NUMERO DI RUOLO: 1893, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03082018

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1335/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58728/9762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO. Importo ipoteca: € 58.270,44.

Importo capitale: € 29.135,22.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000463000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04072019 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18122018 NUMERO DI RUOLO: 37, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1655 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a BERGAMO ai nn. 51937/34930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.053,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.000,00
Millesimi condominiali:	547,38

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 714 e 715 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

Ulteriori avvertenze:

La PE 15862/2013 ha frazionato il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà, pertanto le spese condominiali sono ancora riferite all'intero, ovvero la particella originaria 710.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B. L'UNITÀ IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETÀ DEGLI ENTI, VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E 703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA. L'ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE IN CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR.

GIUSEPPE

MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947 VOL. 103 E

TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO ALLA QUOTA

DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA 27 DICEMBRE

1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO

1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI

3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA RITA PANZERI) NONCHE' IL

CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA AL N.

101.150 REP. NOTAIO DR. GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO 1966 E

TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AI N.RI 13075/10234), MODIFICATA CON ATTO TRASCritto CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AI N.RI 16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27

DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO (REGISTRATO A

LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22

GENNAIO 1997 AI N.RI 3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO,

HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE QUANTO SI

RIPORTA NELLE PRESENTE NOTA: "A) PARTE DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE E' OGGI OCCUPATA

DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA CHE,

ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DELLE PARTI E DA MENOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA ED

APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO FACENTI PARTE

DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 1, 2, 3, 4,

5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI

SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON FACOLTA' PER I

VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. IPOSTI AUTO INDIVIDUATI CON

COLORE GRIGIO E CON I N.RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E

TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO; C) I

VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA SOCIETA'

ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI CORTILE

CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER ESPLETARE LE

ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA'

ESERCITATA NEL
COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE
OPERAZIONI DI
CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE
NECESSARIO ALLA
LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI
AUTOVEICOLO E L
OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI
PROPRIETA' DEI
CONDOMINI, DELL'AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO
SOPRA
INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA
DESCRITTE ALLA
LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO
ALLEGATE AL PRESENTE
ATTO SOTTO LA LETTERA D , PRECISANDOSI CHE LE STESSE VALGONO PER LA
DISCIPLINA DEI
RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL
QUALE VIENE
CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA
CHE STRAORDINARIA
DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO
CALDAIA
RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL
FABBRICATO,
AD ECCEZIONE DELL'UNITA' IN CONTRATTO; * L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO
DOVRA' DOTARSI
DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE
TERMICA E
RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE
IN MATERIA DI
SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL'
ASSEMBLEA
CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE
MAGGIORANZE DEI
LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L'ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO,
CONCEDENDO I
VENDITORI FIN D'ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE
APERTURE
FACENTI PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO
SCALA COMUNE,
NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L'UNITA' IMMOBILIARE
IN CONTRATTO NON
UTILIZZERA' L'ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE
SPESE DI
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE,
O SUOI AVENTI
CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL'UTILIZZO DELL'ASCENSORE ESISTENTE,
DOVRA' ESSERNE
DATA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, PRECISANDOSI CHE
RESTERANNO A
CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE
TALE UTILIZZO,
IVI COMPRESI QUELLE DELL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL'ASCENSORE, E CHE DAL
MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA
PROPORZIONALE ALLE

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ASCENSORE; H) LA SOCIETA' ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL'ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALLADESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI OPERE PER IDENTIFICARE L'IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU' PER LA POSA DI TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; I) LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE INCONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI. L) L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di MANGILI GIUSEPPE ai nn. 68281/21982 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a BERGAMO ai nn. 6954/11857. AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B. L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E 703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA. L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947 VOL. 103 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO ALLA QUOTA DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI 3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA

SIGNORA RITA PANZERI) NONCHE' IL CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA AL N. 101.150 REP. NOTAIO DR.GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO 1966 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AI N.RI 13075/10234), MODIFICATA CON ATTO TRASCRITTO CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AI N.RI 16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE QUANTO SI RIPOSTA NELLE PRESENTE NOTA: "A) PARTE DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE E' OGGI OCCUPATA DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA CHE, ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DELLE PARTI E DA MENOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA ED APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO FACENTI PARTE DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 1, 2, 3, 4, 5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON FACOLTA' PER I VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. IPOSTI AUTO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO; C) I VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA SOCIETA' ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI CORTILE CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER ESPLETARE LE ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA' ESERCITATA NEL COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLA LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI AUTOVEICOLO E L OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI PROPRIETA' DEI CONDOMINI, DELL AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO SOPRA INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA DESCRITTE ALLA LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO ALLEGATE AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA D , PRECISANDOSI CHE LE STESSE VALGONO PER LA DISCIPLINA DEI RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL QUALE VIENE CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DELL IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO CALDAIA RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL FABBRICATO, AD ECCEZIONE DELL UNITA' IN CONTRATTO; * L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO DOVRA' DOTARSI DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE TERMICA E RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL ASSEMBLEA CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE MAGGIORANZE DEI LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO, CONCEDENDO I VENDITORI FIN D ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE APERTURE FACENTI PARTE DELL UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO SCALA COMUNE, NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO NON UTILIZZERA' L ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE, O SUOI AVENTI CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL UTILIZZO DELL ASCENSORE ESISTENTE, DOVRA' ESSERNE DATA COMUNICAZIONE ALL AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO,

PRECISANDOSI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE TALE UTILIZZO, IVI COMPRESSE QUELLE DELL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL'ASCENSORE, E CHE DAL MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA PROPORZIONALE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ASCENSORE; H) LA SOCIETA' ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL'ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALLA DESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI OPERE PER IDENTIFICARE L'IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU' PER LA POSA DI TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; I) LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE IN CONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI. L) L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 12/07/2007).
IMMOBILE REALIZZATO DA PANZERI FRANCESCO E GUIDO NEL 1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 27/12/1996 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di ORLANDO CORNELIO ai nn. 690960 di repertorio, trascritto il 22/01/1997 a BERGAMO ai nn. 3006/2454.
Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune B423 - CALOLZIOCORTE (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1473 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 516 metri quadri Indirizzo CORSO DANTE N. civico -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La PE 15862/2013 ha frazionato il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 6151/1965, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, presentata il 26/07/1965, agibilità del 27/10/1967

AUTORIZZAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. 6997/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE DI CANCELLO D'INGRESSO, presentata il 31/03/1988, rilasciata il 31/03/1988 con il n. 4162 di protocollo

N. 12114/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 19/06/2007 con il n. 13892 di protocollo

DIA N. 14526/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 23/11/2007 con il n. 1872 di protocollo

DIA N. **14815/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007, DIA 27223/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 09/08/2009 con il n. 14815 di protocollo

SCIA N. **15862/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO NEGOZIO ESISTENTE SU TRE PIANI IN TRE NEGOZI AUTONOMI, presentata il 23/07/2013 con il n. 16160 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13.2 destinazione d'uso: commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato art 13.8 destinazione d'uso: magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il calcolo dei millesimi di proprietà è necessario per concludere l'atto di vendita poiché la tabella esistente riporta un unico valore per i tre negozi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il solaio tra il negozio al piano interrato e il negozio al piano terra è forato, permettendo la comunicazione visiva tra le due unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria escluso IVA, contributi di cassa professionale, tributi e sanzioni: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il solaio tra il negozio al piano interrato e il negozio al piano terra è forato, permettendo la comunicazione visiva tra le due unità immobiliari, inoltre la scheda non riporta il terrazzo che è a copertura dell'ingresso del piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, escluso IVA, contributi di cassa professionale e tributi catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO UNITÀ IMMOBILIARE SENZA CONSEGUENTE MODIFICA DEI MILLESIMI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: definizione nuova tabella millesimale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione nuova tabella millesimale, escluso IVA, contributi cassa professionale (quota di competenza 1/3): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO DANTE ALIGHIERI 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **331,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 6, consistenza 306 mq, rendita 7.696,34 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, SCALA, RAMPA E ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★

luminosità:

ottimo ★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★

impianti tecnici:

ottimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

eccellente ★★★★★★★★

servizi:

buono ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare con ingresso da viale Dante tramite rampa e scala da marciapiede ad uso pubblico, altre scale di servizio solo per le unità commerciali accessibili dal cortile condominiale.

Il negozio dispone di n. 4 grandi vetrine sul fronte di corso Dante Alighieri, lungo la facciata del cortile e del lato particella 669. sono presenti tre fonti di luce naturale tramite finestre cosiddette a nastro

L'unità immobiliare si compone di un unico grande ambiente, un bagno con disimpegno, un ripostiglio e un locale tecnico, sono ancora presenti le partizioni di delimitazione delle ambientazioni espositive realizzate in legno massiccio. Pavimenti materiali diversi, parte in metallo, parte in resina, parte in gres, serramenti in alluminio.

Riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore posizionata su facciata prospiciente il cortile, è presente un impianto di rilevazione incendi.

È presente una controsoffittatura ad altezza 300 cm,

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO PIANO TERRA	331,00	x	100 %	=	331,00
Totale:	331,00				331,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85198229/>

Descrizione: Calolziocorte, in zona centralissima, vicino a tutti i servizi, proponiamo negozio con spazio ufficio ben suddiviso, spaziosa vetrina fronte strada e magazzino interrato collegato tramite scala interna. Ampio parcheggio pubblico vicino all'immobile.

Superfici principali e secondarie: 376

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 718,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 646,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (27/03/2021)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO

FIMAA (31/12/2020)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 331,00 x 1.500,00 = **496.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 496.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 496.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti, il mercato immobiliare di immobili commerciali a Calolziocorte è in questo momento saturo, non esiste una domanda/offerta significativa che possa sostenere la parametrizzazione oggettiva. L'unico immobile che per dimensioni e posizione nel contesto urbano individuato ha un valore estremamente basso dato dalla vetusta, ma può essere prese in considerazione per quanto riguarda la richiesta del mercato: l'annuncio è presente dal 20.01.2021, segno evidente della stagnazione del mercato.

Con questa ultima considerazione per la valutazione dell'immobile ci si è quindi affidati al valore minimo espresso dai listini degli agenti di commercio e dai valori OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di BERGAMO, ufficio tecnico di CALOLZIOCORTE, osservatori del mercato immobiliare LECCO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	331,00	0,00	496.500,00	496.500,00
				496.500,00 €	496.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 489.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 73.425,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.075,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 415.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **228,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 6, consistenza 308 mq, rendita 7.746,65 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, AFFACCIO MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, AFFACCIO SU MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 340.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.000,00
Data della valutazione:	06/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 713 e 714 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/11/2014 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 87760/36229 di repertorio, iscritta il 24/11/2014 a BERGAMO ai nn. 42694/5448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 31/03/2034.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO, QUALE SUA PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. IT) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CON DURATA SINO AL 31 MARZO 2027 E PER IL QUALE, ALL'ART. 4 DEL SOPRACITATO ATTO, E' STATO CONVENUTO UN PIANO DI AMMORTAMENTO IN NUMERO 80 (OTTANTA) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2027; CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA GIA' CHIESTO LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE TRIMESTRALI SCADENTI DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028 E CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA; CHE LE RATE TRIMESTRALI DAL 30 SETTEMBRE 2013 AL 30 SETTEMBRE 2014 ALLA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 RISULTANO SCADUTE E NON PAGATE, PERTANTO ALLA PREDETTA DATA DEL 18 NOVEMBRE 2014 IL RESIDUO DEBITO IN LINEA CAPITALE E' PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILASEICENTOSSESSANTUNO VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO SOPRA INDICATO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI DAL 31 MARZO 2028 AL 31 MARZO 2034 E, DA ULTIMO, CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA PREMESSO E PRECISATO LA DURATA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO CON IL CITATO ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI, GIA' PROROGATA IN FORZA DELLA CONCESSIONE DI MORATORIA AI SENSI DEL CITATO "ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE", CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATA STABILITA SINO AL 31 MARZO 2034; PERTANTO LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A

RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTUITE NELL'ATTO DI MUTUO CITATO IN PREMESSA, COMPLESSIVAMENTE MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 108 (CENTOOTTO) RATE TRIMESTRALI, SCADENTI CONSECUTIVAMENTE DAL 30 GIUGNO 2007 AL 31 MARZO 2034, COME DA NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ANNOTANDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI. L'ANNOTANDO CONTRATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 88504/36760 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a BERGAMO ai nn. 12218/1764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MODIFICA DI DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 30/09/2036.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI 11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL MUTUO. AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE LA BANCA AVEVA ADERITO A TALE RICHIESTA CONSENTENDO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI MUTUI IN SCADENZA DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEI MUTUI DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE CON ATTO IN DATA 18 NOVEMBRE 2014 N. 87760 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A BERGAMO IL GIORNO 21 NOVEMBRE 2014 AL N. 22704 S. 1T) VENIVA STIPULATO ATTO DI RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, PORTANDO LA SCADENZA DEL MUTUO AL 31 MARZO 2034, ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 24 NOVEMBRE 2014 AI N.RI 42694/5448; CHE ALLA DATA DEL 24 MARZO 2015 RESIDUA UN DEBITO IN LINEA CAPITALE PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSessantuno VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO ULTERIORE SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE INSOLUTE E SCADUTE E NON PAGATE COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI OVVERO CAPITALE ED INTERESSI CON PROROGA DELLA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI COME SEGUE: DAL 31 MARZO 2034 AL 30 SETTEMBRE 2036; CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA. STANTE QUANTO SOPRA MEGLIO PREMESSO E PRECISATO LA PARTE FINANZIATA SI E'

RICONOSCIUTA IN DEBITO VERSO LA BANCA PER LA SOMMA DI EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSessantuno VIRGOLA VENTUNO). LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI VIENE STABILITA SINO AL 30 SETTEMBRE 2036. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E A SUOI SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO DEI MUTUI SOSPENDENDO TOTALMENTE IL PAGAMENTO DELLE RATE TRIMESTRALI SCADUTE E NON PAGATE, COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI, OVVERO DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CONSEGUENTE SLITTAMENTO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTuite NELL'ATTO DI MUTUO E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DI CUI IN PREMESSA, GLI INTERESSI MATURATI SULLE RATE SOSPESE, CALCOLATI AL TASSO INIZIALMENTE CONVENUTO, VERRANNO ADDEBITATI SULLE RATE IN SCADENZA A PARTIRE DAL 31 MARZO 2016 (DATA SCADENZA PRIMA RATA COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) E SINO AL 30 SETTEMBRE 2036 (DATA SCADENZA ULTIMA RATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) IN QUOTE COSTANTI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 (OTTANTATRE) RATE TRIMESTRALI. IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE, SARA' OGGETTO DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA FRA LE PARTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO PROCEDURALE DI QUANTO CONVENUTO NELL'ANNOTANDO ATTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DURANTE IL PERIODO DI RIMODULAZIONE DELLE RATE SARANNO DOVUTI OLTRE IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, GLI INTERESSI MATURATI DALLA DATA DI INIZIO SOSPENSIONE ALLA DATA DI RICHIESTA DI ESTINZIONE. EVENTUALI INTERESSI DOVUTI A FRONTE DI MORATORIE PRECEDENTI USUFRUITE ED INTERROTTE SU RICHIESTA DEL CLIENTE, ONERI ACCESSORI DOVUTI PER POLIZZE ASSICURATIVE, SARANNO COMUNQUE RECUPERATI ALLE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. E' STATO PRECISATO CHE L'ANNOTANDO ATTO HA PRODOTTO EFFETTO ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E NON DEI FUTURI TERZI ACCOLLANTI. IN CASO DI ATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SUBIRA' UNA RIDUZIONE PARI AI PERIODI DI RIMODULAZIONE NON ANCORA FRUITI, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DELLA SCADENZA DI FINE AMMORTAMENTO. LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA. L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2015 a firma di GIUSEPPE MANGILI ai nn. 88504/36760 di repertorio, iscritta il 31/03/2015 a BERGAMO ai nn. 12218/1764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MODIFICA DI DURATA RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 2.400.000.

Importo capitale: € 1.200.000.

Durata ipoteca: TERMINE 30/09/2036.

CON L'ANNOTANDO ATTO E' STATO PREMESSO E PRECISATO CHE LA "BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "BANCA") CON ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, N. 68282/21983 REP./RACC. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2007 AL N. 1405 S. 1T) HA ACCORDATO ALLA SOCIETA' "ERRETRE S.R.L." (DI SEGUITO DENOMINATA "PARTE FINANZIATA") AI SENSI DELL'ART. 38 DEL D.LGV. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, UN FINANZIAMENTO DI EURO 1.200.000,00 (UNMILIONEDUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO); CHE A GARANZIA DI TUTTO QUANTO COMUNQUE SPETTANTE ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL SUDDETTO FINANZIAMENTO E' STATA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IPOTECA IN DATA 23 FEBBRAIO 2007 AI N.RI

11858 REG. GEN. E 2946 REG. PART. PER L'IMPORTO DI EURO 2.400.000,00 (DUEMILIONIQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA PARTE FINANZIATA NONCHE' PARTE DATRICE D'IPOTECA; CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL MUTUO. AI SENSI DELL'"ACCORDO DI SOSPENSIONE DEI DEBITI DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE" AVVISO COMUNE DEL 3 AGOSTO 2009 E RELATIVO ADDENDUM DEL 23 DICEMBRE 2009 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEL MUTUO DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE LA BANCA AVEVA ADERITO A TALE RICHIESTA CONSENTENDO LA SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEI MUTUI IN SCADENZA DAL 30 GIUGNO 2011 AL 31 MARZO 2012 CON CONSEGUENTE PROROGA DELLA SCADENZA DEI MUTUI DAL 31 MARZO 2027 AL 31 MARZO 2028; CHE CON ATTO IN DATA 18 NOVEMBRE 2014 N. 87760 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGILI (REGISTRATO A BERGAMO I IL GIORNO 21 NOVEMBRE 2014 AL N. 22704 S. 1T) VENIVA STIPULATO ATTO DI RINEGOZIAZIONE DURATA RIMBORSO PER MUTUO FONDIARIO CON GARANZIA IPOTECARIA, PORTANDO LA SCADENZA DEL MUTUO AL 31 MARZO 2034, ANNOTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI BERGAMO IN DATA 24 NOVEMBRE 2014 AI N.RI 42694/5448; CHE ALLA DATA DEL 24 MARZO 2015 RESIDUA UN DEBITO IN LINEA CAPITALE PARI A EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSessantuno VIRGOLA VENTUNO); CHE LA PARTE FINANZIATA HA CHIESTO ULTERIORE SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE INSOLUTE E SCADUTE E NON PAGATE COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI OVVERO CAPITALE ED INTERESSI CON PROROGA DELLA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI COME SEGUE: DAL 31 MARZO 2034 AL 30 SETTEMBRE 2036; CHE LA BANCA HA ADERITO A TALE RICHIESTA, STANTE QUANTO SOPRA MEGLIO PREMESSO E PRECISATO LA PARTE FINANZIATA SI E' RICONOSCIUTA IN DEBITO VERSO LA BANCA PER LA SOMMA DI EURO 997.661,21 (NOVECENTONOVANTASETTEMILA SEICENTOSessantuno VIRGOLA VENTUNO). LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DEI MUTUI VIENE STABILITA SINO AL 30 SETTEMBRE 2036. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA PER SE', E A SUOI SUCCESSORI OD AVENTI CAUSA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO DEI MUTUI SOSPENDINGO TOTALMENTE IL PAGAMENTO DELLE RATE TRIMESTRALI SCADUTE E NON PAGATE, COME SEGUE, SCADUTE DAL 30 SETTEMBRE 2013, 31 DICEMBRE 2013, 31 MARZO 2014, 30 GIUGNO 2014, 30 SETTEMBRE 2014 E 31 DICEMBRE 2014 ED IN SCADENZA AL 31 MARZO 2015, 30 GIUGNO 2015, 30 SETTEMBRE 2015 E 31 DICEMBRE 2015, SIANO ESSE DI SOLI INTERESSI, OVVERO DI CAPITALE ED INTERESSI, CON CONSEGUENTE SLITTAMENTO DEL PIANO D'AMMORTAMENTO. LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL DEBITO RESIDUO, ALLE MEDESIME CONDIZIONI PATTUITE NELL'ATTO DI MUTUO E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI DI CUI IN PREMESSA, GLI INTERESSI MATURATI SULLE RATE SOSPENSE, CALCOLATI AL TASSO INIZIALMENTE CONVENUTO, VERRANNO ADDEBITATI SULLE RATE IN SCADENZA A PARTIRE DAL 31 MARZO 2016 (DATA SCADENZA PRIMA RATA COMPRENSIVA DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) E SINO AL 30 SETTEMBRE 2036 (DATA SCADENZA ULTIMA RATA DEL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO) IN QUOTE COSTANTI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 83 (OTTANTATRE) RATE TRIMESTRALI. IL NUOVO PIANO DI AMMORTAMENTO IN LINEA CAPITALE, SARA' OGGETTO DI SCAMBIO DI CORRISPONDENZA FRA LE PARTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVENUTO INSERIMENTO PROCEDURALE DI QUANTO CONVENUTO NELL'ANNOTANDO ATTO. IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DURANTE IL PERIODO DI RIMODULAZIONE DELLE RATE SARANNO DOVUTI OLTRE IL DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, GLI INTERESSI MATURATI DALLA DATA DI INIZIO SOSPENSIONE ALLA DATA DI RICHIESTA DI ESTINZIONE. EVENTUALI INTERESSI DOVUTI A FRONTE DI MORATORIE PRECEDENTI USUFRUITE ED INTERROTTE SU RICHIESTA DEL CLIENTE, ONERI ACCESSORI DOVUTI PER POLIZZE ASSICURATIVE, SARANNO COMUNQUE RECUPERATI ALLE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. E' STATO PRECISATO CHE L'ANNOTANDO ATTO HA PRODOTTO EFFETTO ESCLUSIVAMENTE NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA E

NON DEI FUTURI TERZI ACCOLLANTI. IN CASO DI ATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO IL PIANO DI AMMORTAMENTO SUBIRA' UNA RIDUZIONE PARI AI PERIODI DI RIMODULAZIONE NON ANCORA FRUITI, CON CONSEGUENTE VARIAZIONE DELLA SCADENZA DI FINE AMMORTAMENTO. LE PARTI HANNO CONFERMATO PER IL RESTO TUTTI GLI IMPEGNI ED OBBLIGHI DIPENDENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DI CUI ALL'ATTO CITATO IN PREMESSA. L'ANNOTANDO ATTO NON COSTITUISCE NOVAZIONE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA CON IL CITATO ATTO DI FINANZIAMENTO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1336/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58727/9761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €74.448,78.

Importo capitale: € 37.224,39.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000188000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21032019 NUMERO DI RUOLO: 250223, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092016 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250282, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 550025, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10112017 NUMERO DI RUOLO: 250030, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20122017 NUMERO DI RUOLO: 11, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 63, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112017 NUMERO DI RUOLO: 1040, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28032017 NUMERO DI RUOLO: 1893, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CLCN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 03082018

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1335/13419 di repertorio, iscritta il 21/11/2019 a BERGAMO ai nn. 58728/9762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: € 58.270,44.

Importo capitale: € 29.135,22.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 13476201900000463000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 04072019 NUMERO DI RUOLO: 250009, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNB , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18122018 NUMERO DI RUOLO: 37, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 13320 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122018

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1655 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a BERGAMO ai nn. 51937/34930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.053,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.000,00
Millesimi condominiali:	547,38

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: All'unità immobiliare è attribuito in uso, perpetuo e trasmissibile, a titolo di servitù assieme ai sub 714 e 715 di n. 2 posti auto nel cortile comune.

Ulteriori avvertenze:

La PE 15862/2013 ha frazionato il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà, pertanto le spese condominiali sono ancora riferite all'intero, ovvero la particella originaria 710.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B. L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E 703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA, L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR.

GIUSEPPE
MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947
VOL. 103 E
TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO
ALLA QUOTA
DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA
27 DICEMBRE
1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16
GENNAIO
1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997
AI N.RI
3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA SIGNORA RITA
PANZERI) NONCHE' IL
CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA
AL N.
101.150 REP. NOTAIO DR. GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO
1966 E
TRASCritto A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AI N.RI 13075/10234),
MODIFICATA CON ATTO TRASCritto CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AI N.RI
16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27
DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO
(REGISTRATO A
LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCritto A BERGAMO CON
NOTA IN DATA 22
GENNAIO 1997 AI N.RI 3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA'
IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L UNITA' IMMOBILIARE IN
CONTRATTO,
HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE
QUANTO SI
RIPORTA NELLE PRESENTE NOTA: "A) PARTE DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE E'
OGGI OCCUPATA
DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA
PLANIMETRIA CHE,
ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DELLE PARTI E DA MENOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA
ED
APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO
FACENTI PARTE
DELL AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I
N.RI 1, 2, 3, 4,
5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E
TRASMISSIBILE, A TITOLO DI
SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON
FACOLTA' PER I
VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. I POSTI AUTO
INDIVIDUATI CON
COLORE GRIGIO E CON I N.RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO,
PERPETUO E
TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL UNITA' IMMOBILIARE IN
CONTRATTO; C) I
VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA
SOCIETA'
ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI
CORTILE
CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER
ESPLETARE LE
ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA'

ESERCITATA NEL
COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE
OPERAZIONI DI
CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE
NECESSARIO ALLA
LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI
AUTOVEICOLO E L
OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI
PROPRIETA' DEI
CONDOMINI, DELL'AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO
SOPRA
INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA
DESCRITTE ALLA
LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO
ALLEGATE AL PRESENTE
ATTO SOTTO LA LETTERA D , PRECISANDOSI CHE LE STESSE VALGONO PER LA
DISCIPLINA DEI
RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL
QUALE VIENE
CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA
CHE STRAORDINARIA
DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO
CALDAIA
RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL
FABBRICATO,
AD ECCEZIONE DELL'UNITA' IN CONTRATTO; * L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO
DOVRA' DOTARSI
DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE
TERMICA E
RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE
IN MATERIA DI
SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL
ASSEMBLEA
CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE
MAGGIORANZE DEI
LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L'ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO,
CONCEDENDO I
VENDITORI FIN D'ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE
APERTURE
FACENTI PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO
SCALA COMUNE,
NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L'UNITA' IMMOBILIARE
IN CONTRATTO NON
UTILIZZERA' L'ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE
SPESE DI
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE,
O SUOI AVENTI
CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL'UTILIZZO DELL'ASCENSORE ESISTENTE,
DOVRA' ESSERNE
DATA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, PRECISANDOSI CHE
RESTERANNO A
CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE
TALE UTILIZZO,
IVI COMPRESSE QUELLE DELL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL'ASCENSORE, E CHE DAL
MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA
PROPORZIONALE ALLE

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ASCENSORE; H) LA SOCIETA'

ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL'ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALLADESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA'

ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI OPERE PER IDENTIFICARE L'IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU' PER LA POSA DI TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; I) LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE INCONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI.

L) L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 12/07/2007), con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di MANGILI GIUSEPPE ai nn. 68281/21982 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a BERGAMO ai nn. 6954/11857.

AI FINI DI UNA MIGLIORE DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN CONTRATTO E DELLE SUE COERENZE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE RIFERIMENTO ALLE RISULTANZE DELLA FOTOCOPIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA B . L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO PARTECIPA PROPORZIONALMENTE ALLA COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, VANI ED IMPIANTI COMUNI QUALI RISULTANO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SEGUENTI C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLA DESTINAZIONE INFATTO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI SEGUENTI BENI COMUNI NON CENSIBILI: * SUB 704: MARCIAPIEDE; * SUB 705: CORTILE; * SUB 706: LOCALE CONTATORI; * SUB 707: VANO SCALA; * SUB 709: LOCALE CALDAIA, COMUNE AI SUBB. 2, 4, 5, 7, 701, 702 E 703. I VENDITORI HANNO ASSUNTO LA MANUTENZIONE DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PER OGNI EVENTUALE CASO E TEMPO DI EVIZIONE E, COMUNQUE, PER OGNI EVENTUALE CONTESTAZIONE INERENTE LA NATURA DEI TITOLI DI PROVENIENZA. L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SI AVRA' MUOVENDO DALLA PUBBLICA VIA E PER IL TRAMITE DEGLI ENTI COMUNI. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E DI ACCETTARE I PATTI PORTATI DAI TITOLI DI PROVENIENZA (ATTO IN DATA 13 APRILE 1965 N. 19911 REP. NOTAIO DR. GIUSEPPE MANGIAPANE - REGISTRATO A PONTE SAN PIETRO IL GIORNO 27 APRILE 1965 AL N. 947 VOL. 103 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 30 APRILE 1965 AI N.RI 7012/5584), QUANTO ALLA QUOTA DIMETA' DI PROPRIETA' DEL SIGNOR GUIDO PANZERI, ED ATTO DI DONAZIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 N. 690960 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO - REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 115 MOD. 2V E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI 3006/2454), QUANTO ALLA QUOTA DI META' DI PROPRIETA' DELLA

SIGNORA RITA PANZERI) NONCHE' IL CONTENUTO DEI SEGUENTI ATTI: * CONVENZIONE IN DATA 15 LUGLIO 1966 IN AUTENTICA AL N. 101.150 REP. NOTAIO DR. GIOVANNI CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 27 LUGLIO 1966 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 6 AGOSTO 1966 AI N.RI 13075/10234), MODIFICATA CON ATTO TRASCRITTO CON NOTA IN DATA 28 AGOSTO 1971 AI N.RI 16072/13386; * DIVISIONE IN DATA 27 DICEMBRE 1996 IN AUTENTICA AL N. 640958 REP. NOTAIO DR. ORLANDO CORNELIO (REGISTRATO A LECCO IL GIORNO 16 GENNAIO 1997 AL N. 207 MOD. 2 E TRASCRITTO A BERGAMO CON NOTA IN DATA 22 GENNAIO 1997 AI N.RI 3004/2452). LE PARTI, QUALI UNICI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI E' PARTE L UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, HANNO DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA E HANNO CONVENUTO TESTUALMENTE QUANTO SI RIPOSTA NELLE PRESENTI NOTE: "A) PARTE DELL' AREA COMUNE CONDOMINIALE E' OGGI OCCUPATA DAL MARCIAPIEDE AD USO PUBBLICO, INDIVIDUATO CON COLORE ROSA NELLA PLANIMETRIA CHE, ESAMINATA E SOTTOSCRITTA DALLE PARTI E DAL NOTAIO, IN SEGNO DI CONOSCENZA ED APPROVAZIONE, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C ; B) I POSTI AUTO FACENTI PARTE DELL' AREA COMUNE CONDOMINIALE, MEGLIO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 1, 2, 3, 4, 5 E 6 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DEGLI APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO, CON FACOLTA' PER I VENDITORI DI ABBINARE I SINGOLI POSTI AUTO AGLI APPARTAMENTI. I POSTI AUTO INDIVIDUATI CON COLORE GRIGIO E CON I N.RI 7 E 8 NELLA DETTA PLANIMETRIA, SONO ATTRIBUITI IN USO, PERPETUO E TRASMISSIBILE, A TITOLO DI SERVITU', A FAVORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO; C) I VENDITORI, PER SE' E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AUTORIZZANO LA SOCIETA' ACQUIRENTE, E PROPRI AVENTI CAUSA, AD UTILIZZARE LA RESTANTE PARTE DI CORTILE CONDOMINIALE, INDIVIDUATA CON COLORE GRIGIO NELLA DETTA PLANIMETRIA, PER ESPLETARE LE ATTIVITA' DICARICO E SCARICO CONNESSE ALL' ATTIVITA' COMMERCIALE CHE VERRA' ESERCITATA NEL COMPENDIO OGGETTO DI COMPRAVENDITA, CON LA PRECISAZIONE CHE LE DETTE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO DOVRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE NEL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO ALLA LORO EFFETTUAZIONE; D) E' VIETATA LA SOSTA E IL PARCHEGGIO DI QUALSIASI AUTOVEICOLO E L' OCCUPAZIONE CON MATERIALI ED IMBALLAGGI DI QUALSIASI GENERE, ANCHE DI PROPRIETA' DEI CONDOMINI, DELL' AREA ESTERNA CONDOMINIALE, FATTA ECCEZIONE PER I POSTI AUTO SOPRA INDIVIDUATI ALLA LETTERA B) E PER LE OPERAZIONI DI CARICO/SCARICO SOPRA DESCRITTE ALLA LETTERA C); E) LE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE AL FABBRICATO VENGONO ALLEGATE AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA D , PRECISANDOSI CHE LE STESSA VALGONO PER LA DISCIPLINA DEI RECIPROCI RAPPORTI AD ECCEZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO, IN MERITO AL QUALE VIENE CONVENUTO QUANTO SEGUE: * LE SPESE DI MANUTENZIONE SIA ORDINARIA CHE STRAORDINARIA DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ATTUALMENTE ESISTENTE E DEL RELATIVO VANO CALDAIA RIMANGONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL FABBRICATO, AD ECCEZIONE DELL' UNITA' IN CONTRATTO; * L' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO DOVRA' DOTARSI DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, CREANDO UNA NUOVA CENTRALE TERMICA E RELATIVI CONDOTTI FUMARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA. A QUESTO PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE DOVRA' PRESENTARE ALL' ASSEMBLEA CONDOMINIALE IL RELATIVO PROGETTO, CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO CON LE MAGGIORANZE DEI LEGGE, AL FINE DI CONSERVARE L' ARMONIOSITA' ESTETICA DEL FABBRICATO, CONCEDENDO I VENDITORI FIN D' ORA IL RELATIVO DIRITTO DI POSA DEI CONDOTTI NECESSARI; F) LE APERTURE FACENTI PARTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO, PROSPICIENTI IL VANO SCALA COMUNE, NON POTRANNO ESSERE IN ALCUN MODO CHIUSE; G) L' UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO NON UTILIZZERA' L' ASCENSORE ESISTENTE E RESTERA' PERTANTO ESCLUSA DALLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. QUALORA LA SOCIETA' ACQUIRENTE, O SUOI AVENTI CAUSA, DECIDESSERO DI PARTECIPARE ALL' UTILIZZO DELL' ASCENSORE ESISTENTE, DOVRA' ESSERNE DATA COMUNICAZIONE ALL' AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO,

PRECISANDOSI CHE RESTERANNO A CARICO DELLA SOCIETA' ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER CONSENTIRE TALE UTILIZZO, IVI COMPRESI QUELLE DELL'EVENTUALE ADEGUAMENTO DELL'ASCENSORE, E CHE DAL MOMENTO DELLA COMUNICAZIONE LA PARTE ACQUIRENTE PARTECIPERA' IN MISURA PROPORZIONALE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'ASCENSORE; H) LA SOCIETA' ACQUIRENTE VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATA A PORRE IN ESSERE TUTTE LE ATTREZZATURE O IMPIANTI A LEI IMPOSTI DALLE COMPETENTI AUTORITA' AL FINE DELL'ADEGUAMENTO DEI BENI IN CONTRATTO ALLE NORMATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA CONNESSE ALLADESTINAZIONE COMMERCIALE PRESENTE E FUTURA DEL COMPENDIO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE, COME RAPPRESENTATA, SI IMPEGNA A PRESENTARE ALLA PREVENTIVA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA, CON LE MAGGIORANZE DI LEGGE, GLI EVENTUALI PROGETTI DI TALI OPERE PER IDENTIFICARE L'IMPATTO ESTETICO ED EVENTUALMENTE DEFINIRE OGNI SERVITU' PER LA POSA DI TALI MANUFATTI SU EVENTUALI PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA O COMUNE; I) LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE IN CONTRATTO POTRA' ESSERE AD USO COMMERCIALE E/O DIREZIONALE, CON DIVIETO DI ADIBIRE LA PORZIONE DELL'IMMOBILE AL PRIMO PIANO AD ATTIVITA' PERICOLOSE O CHE POSSANO NUOCERE ALLA TRANQUILLITA', STABILITA' O SALUBRITA' DEL CONDOMINIO: A TITOLO DI ESEMPIO SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' DI BAR, PIZZERIA, RISTORANTE, SALA GIOCHI, SCUOLE DI BALLO O SIMILI. L) L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIENE FIN DA ORA AUTORIZZATO A PROVVEDERE ALLA STIPULA DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE GLOBALE PER FABBRICATI CIVILI."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 12/07/2007).

IMMOBILE REALIZZATO DA PANZERI FRANCESCO E GUIDO NEL 1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di DONAZIONE (dal 27/12/1996 fino al 12/07/2007), con atto stipulato il 27/12/1996 a firma di ORLANDO CORNELIO ai nn. 690960 di repertorio, trascritto il 22/01/1997 a BERGAMO ai nn. 3006/2454.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune B423 - CALOLZIOCORTE (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CA Foglio 2 Particella 1473 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 516 metri quadri Indirizzo CORSO DANTE N. civico -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La PE 15862/2013 ha frazionato il sub 710 in 3 unità commerciali, ma a questo non è seguita la modifica dei millesimi di proprietà.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 6151/1965, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, presentata il 26/07/1965, agibilità del 27/10/1967

AUTORIZZAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. 6997/1988, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE DI CANCELLO D'INGRESSO, presentata il 31/03/1988, rilasciata il 31/03/1988 con il n. 4162 di protocollo

N. 12114/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 19/06/2007 con il n. 13892 di protocollo

DIA N. 14526/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 23/11/2007 con il n. 1872 di protocollo

DIA N. 14815/2009, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA 13982/2007, DIA 27223/2007 MANUTENZIONE STRAORDINARIA , ADEGUAMENTO IGIENICO STRAORDINARIO, presentata il 09/08/2009 con il n. 14815 di protocollo

SCIA N. 15862/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO NEGOZIO ESISTENTE SU TRE PIANI IN TRE NEGOZI AUTONOMI, presentata il 23/07/2013 con il n. 16160 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona TUC. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 13.2 destinazione d'uso: commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato art 13.8 destinazione d'uso: magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le pratiche edilizie riportano un terrazzo che non è segnato sulle schede catastali, l'aggiornamento è necessario per la corretta identificazione in previsione dell'atto notarile.

Il calcolo dei millesimi di proprietà è necessario per concludere l'atto di vendita poiché la tabella esistente riporta un unico valore per i tre negozi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è inserito sulla scheda catastale il terrazzino a copertura dell'ingresso a piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA, escluso IVA, contributi di cassa professionale e tributi catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE SENZA CONSEGUENTE MODIFICA DEI MILLESIMI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: definizione nuova tabella millesimale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione nuova tabella millesimale, escluso IVA, contributi cassa professionale (quota di competenza 1/3): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

BENI IN CALOLZIOCORTE CORSO DANTE ALIGHIERI 11

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CALOLZIOCORTE corso DANTE ALIGHIERI 11, della superficie commerciale di **228,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile destinato a residenza e negozi, realizzato nel 1965, le unità commerciali occupano il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1473 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/1, classe 6, consistenza 308 mq, rendita 7.746,65 Euro, indirizzo catastale: corso DANTE ALIGHIERI, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: AFFACCIO MAPPALE 669, AFFACCIO MAPPALE 1474, SCALA COMUNE SUB 712, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, SCALA 707, AFFACCIO SU CORTILE COMUNE SUB 705, AFFACCIO SU MARCIAPIEDE USO PUBBLICO SUB 704, ASCENSORE COMUNE SUB 711

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a piano primo con ingresso da viale Dante tramite ascensore comune alle unità 713 e 714, le scale, a servizio solo delle stesse unità immobiliari sono accessibili dal cortile condominiale.

Il negozio dispone di n. 4 grandi vetrine sul fronte di corso Dante Alighieri, lungo la facciata del cortile e del lato particella 669. sono presenti altre fonti di luce naturale tramite finestre cosiddette a nastro

L'unità immobiliare si compone di un unico grande ambiente, un bagno con disimpegno, un ripostiglio e un locale tecnico, sono ancora presenti le partizioni di delimitazione delle ambientazioni espositive realizzate in legno cartongesso. Pavimenti in metallo e in gres nei locali servizio, serramenti in alluminio.

Riscaldamento e raffrescamento tramite pompa di calore posizionata su facciata prospiciente il cortile, è presente un impianto di rilevazione incendi.

E' presente una controsoffittatura ad altezza 300 cm,

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO PIANO I	326,00	x	70 %	=	228,20
Totale:	326,00				228,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85198229/>

Descrizione: Calolziocorte, in zona centralissima, vicino a tutti i servizi, proponiamo negozio con spazio ufficio ben suddiviso, spaziosa vetrina fronte strada e magazzino interrato collegato tramite scala interna. Ampio parcheggio pubblico vicino all'immobile.

Superfici principali e secondarie: 376

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 718,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 646,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (27/03/2021)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO

FIMAA (31/12/2020)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'immobile oggetto di stima è posto al primo piano e le vetrine non sono quindi ad altezza occhi, si considera che tale situazione sia un discreto handicap per la destinazione commerciale, pertanto si è considerato un indice di omogenizzazione della superficie pari al 70%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,20 x 1.500,00 = **342.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 342.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 342.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui se ne possa effettuare l'acquisto e/o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti e/o offerenti, il mercato immobiliare di immobili commerciali a Calolziocorte è in questo momento saturo, non esiste una domanda/offerta significativa che possa sostenere la parametrizzazione oggettiva. L'unico immobile che per dimensioni e posizione nel contesto urbano individuato ha un valore estremamente basso dato dalla vetusta, ma può essere preso in considerazione per quanto riguarda la richiesta del mercato: l'annuncio è presente dal 20.01.2021, segno evidente della stagnazione del mercato.

Con questa ultima considerazione per la valutazione dell'immobile ci si è quindi affidati al valore minimo espresso dai listini degli agenti di commercio e dai valori OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di BERGAMO, ufficio tecnico di CALOLZIOCORTE, osservatori del mercato immobiliare LECCO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	228,20	0,00	342.300,00	342.300,00
				342.300,00 €	342.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 340.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 51.045,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 4.255,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285.000,00

data 06/08/2021

il tecnico incaricato
alessandra valsecchi