

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 44/2016 - Bettmarket s.r.l.
- Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

*

- Relazione di stima beni immobili in Comune di Mozzanica -

Premesse

Lo scrivente architetto Renato Talamo iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Franco Cannizzo di procedere alla stesura di relazione di stima dei beni immobili facenti parte dell'attivo della stessa situati in Comune di Mozzanica. Il sottoscritto accettando l'incarico si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante esame della documentazione disponibile riguardante i beni in questione, per poi procedere agli accessi presso i pubblici uffici, ai sopralluoghi ed a quanto altro più specifico necessario all'assolvimento dell'incarico.

Argomenti trattati :

Beni Immobili

- 1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione formazione lotti – Valori base d'asta.
- 2) Titoli di provenienza proprietà e accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

- 3) Identificazione catastale
- 4) Accertamenti urbanistici generici
- 5) Descrizione beni e consistenze
- 6) Criteri di stima e Valori
- 7) Allegati

1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione

Beni in Comune di Mozzanica in edificio di tipo condominiale via Guglielmo Marconi
civico n. 9.

Sono beni comuni non censibili secondo l'elaborato planimetrico prot. BG0083286 del
27/06/2018 : (vedere anche elaborato planimetrico prot. 000414459 del 10/12/2002
che ha dato origine ai subalterni ed ai successivi elaborati planimetrici)

- Il sub. 701 identifica B.C.N.C. – ingresso, area esterna, disimpegni, contatori p.t. beni
comune a tutti i subalterni del mappale 3079;

- Il sub. 702 identifica B.C.N.C. – scala e ascensore p.t. – vano scala e ascensore ai
piani 1-2 -3, comune ai soli subalterni – 706 – 707 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 713 –
714 – 715 – 716 – 717 – 718 – 719 – 720 – 721 – 722 ; e dal sub. 742 al sub. 744 del mappa-
le 3079.

Lotto 1 – valore base d'asta €uro 71.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, una
camera, bagno , lavanderia e due balconi

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 742**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/08/2012, registrato a Ponte San Pietro in data 04/09/2012 al n. 262 3T, la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare in questione (ex mapp. 3079 sub. 705 ora sub. 742)

Inizio locazione 13/08/2012 e scadenza 13/08/2016, rinnovo di anni quattro salvo disdetta da parte del locatore, con preavviso di mesi sei, se nella condizioni previste dal contratto. Canone di locazione mensile Euro 480,00, è previsto aggiornamento ISAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilina disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 13/08/2020.

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

*

Lotto 2 – Valore Base D'asta Euro 82.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, lavanderia e due balconi. Cantina a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 708**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 08/11/2012 registrato all'agenzia delle entrate di Ponte San Pietro in data 14/11/2012 al n. 359 serie 3T, la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in affitto al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione.

Inizio locazione 12/11/2012 e scadenza 12/11/2016, rinnovo di anni quattro salvo disdetta da parte del locatore, con preavviso di mesi sei, se nella condizioni previste dal con-

tratto. Canone di locazione annuo €uro 6.000,00 da pagare in 12 rate mensili anticipate di €uro 500,00, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 12/11/2020.

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

*

Lotto 3 – Valore Base D'asta €uro 75.000,00

- Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 709**

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

- Cantina a piano terra Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 740**

- Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 732.**

L'autorimessa sub. 732 è inclusa nel contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4071 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari 3079 sub. 719 e le autorimesse sub. 725 e sub. 732.

Quest'ultima malgrado inclusa nei beni oggetto di contratto di locazione suddetto, alla luce dell'imminente scadenza dello stesso, è stata abbinata al lotto 3 in quanto privo di autorimessa. Pertanto sarà disponibile ad avvenuta scadenza del contratto. Anche qui

nel momento della vendita, come per tutte le vendite di lotti che dispongono di autorimessa, andrà formalizzato l'atto pertinenziale tra l'abitazione ed il box come previsto dal titolo abilitativo.

Inizio locazione autorimessa 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei. Canone mensile €uro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. L'autorimessa è attualmente occupata dagli affittuari.

*

Lotto 4 – Valore Base D'asta Euro 57.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e due balconi. Cantina a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 712**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 17 maggio 2007 registrato all'agenzia delle entrate di Treviglio in data 14/06/2007 al n. 2691 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione, comprensiva di arredi come descritti nel contratto, senza box e cantina. Inizio locazione 17/05/2007 e scadenza annuale (prossima scadenza 17/5/2019 se il contratto verrà disdetto) , salvo rinnovo automatico di anno in anno qualora una delle parti non provveda, con preavviso di sei mesi, a produrre disdetta. Canone di locazione annuo €uro 5.760,00 da pagare in 12 rate mensili anticipate di €uro 480,00, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 17/05/2019. Il sig. ██████ malgrado quanto sopra, occupa ancora l'appartamento a fronte di ciò riconosce alla procedura un'indennità di occupazione pari all'affitto previsto dal contratto.

n.b.

La cantina riportata sulla planimetria catastale che contraddistingue insieme all'abitazione l'unità immobiliare oggetto di contratto di locazione, cantina esplicitamente esclusa dalla locazione, al momento del sopralluogo era in uso, senza specifico titolo, ai sig. ██████ proprietario dell'unità immobiliare al fg. 8 particella 3079 sub. 707 priva di cantina. Tale situazione deve essere interrotta, la cantina deve essere liberata da ogni contenuto, e nel contempo le chiavi vanno consegnate al Curatore.

*

Lotto 5 – Valore Base D'asta Euro. 55.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e balcone.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 714**

*

Lotto 6 – Valore Base D'asta Euro 32.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura letto, disimpegno e cabina armadio (non realizzata)

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 717**

L'abitazione include del mobilio privo di valore, l'onere economico dello smaltimento è posto a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 7 – Valore Base D’asta €uro 42.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura, una camera, bagno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 718**

L’abitazione include del mobilio privo di valore, l’onere economico dello smaltimento è posto a carico dell’aggiudicatario.

*

Lotto 8 – Valore Base D’asta €uro 105.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 719**.

Autorimessa foglio 8 **particella 3079 sub. 725**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all’agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4071 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari 3079 sub. 719 e le autorimesse sub. 725 sub. 732. Quest’ultima malgrado inclusa nei beni oggetto di contratto di locazione, alla luce dell’imminente scadenza dello stesso, è stata abbinata al lotto 3 in quanto il lotto è privo di autorimessa.

Inizio locazione 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei. Canone mensile €uro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. L'abitazione e le autorimesse sono attualmente occupate dagli affittuari.

n.b.

Nella descrizione catastale dei beni oggetto di contratto di locazione viene indicata, in aggiunta al sub. 719 (abitazione) e sub. 725 (autorimessa), anche la particella **3079 sub. 732** indicata nel contratto come cantina ma catastalmente e urbanisticamente si tratta di autorimessa.

Si ricorda che alla luce della prescrizione urbanistica contenuta nel titolo abilitativo " concessione edilizia in data 4 ottobre 2001 n. 82/2000 Reg. Costruzioni prot. N. 8143 avente per oggetto ristrutturazione di immobile in Mozzanica via Marconi n.9 mappale 3079 ", si dispone che, al termine dei lavori, a seguito dell'accatastamento degli immobili, i box realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89 devono essere legati agli alloggi e non si possono cedere separatamente dagli stessi. Pertanto anche per le autorimesse particelle 3079 sub. 725 - 732 (incluse nel contratto di affitto di cui sopra) nel momento della vendita dovrà essere formalizzato il vincolo pertinenziale con le rispettive abitazioni a cui abbinare secondo la formazione di lotti.

*

Lotto 9 – Valore Base D'asta €uro 120.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo e cantina con area esclusiva a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 720***

*n.b.

tra la cantina rappresentata sulla planimetria sub. 720 e l'adiacente lavanderia sub 739 è stata aperta, senza titolo abilitativo, una porta che collega tra loro i due ambienti. Si tratta di unità immobiliari distinte abbinate singolarmente a diversi contratti di locazione in essere, e qui a lotti diversi, per cui tale passaggio deve essere eliminato con oneri a carico degli aggiudicatari.

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 su. 733** (si accede dall'area esclusiva antistante sub. 720) per cui non deve essere separata dalla suddetta.

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento tra abitazioni ed autorimesse contemplato dai titoli abilitativi, pertanto in occasione della vendita dovrà essere formalizzato l'abbinamento tra autorimessa e box.

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4069 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari in questione.

Inizio locazione 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei.

Canone mensile Euro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT. Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla lettura del contratto in questione.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. Le unità immobiliari sono attualmente occupate dagli affittuari.

Lotto 10 – Valore Base D'asta Euro 75.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da soggiorno cottura, camera, bagno, con disimpegno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 722**

Autorimessa a piano terra a catasto fabbricati al foglio 8 particella **3079 sub. 730**

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento " urbanistico " tra abitazioni ed autorimesse, pertanto in occasione della vendita tale abbinamento dovrà essere formalizzato.

L'autorimessa è utilizzata, senza titolo, dal sig. [REDACTED], il box deve essere quanto prima liberato e le chiavi consegnate al Curatore.

*

Lotto 11 – Valore base d'asta 121.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto soggiorno cottura letto, bagno e terrazzo e vani di servizio lato terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 743**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 724**

Lavanderia a Piano terra foglio 8 particella **3079 sub 739**

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento tra abitazioni ed autorimesse previsto dai titoli abilitativi, pertanto in occasione della vendita tale abbinamento dovrà essere formalizzato.

n.b

tra la lavanderia rappresentata sulla planimetria sub. 739 e l'adiacente cantina sub 720 è stata aperta una porta che collega tra loro i due ambienti. Si tratta di unità immobiliari distinte abbinate singolarmente a contratti di locazione in essere e qui a lotti diversi, per cui tale passaggio deve essere eliminato, onere economico posto a carico degli aggiudicatari.

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 01/08/2014 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 08/08/2014 al n. 2254 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione alla [REDACTED], le unità immobiliari in questione.

Inizio locazione 01/08/2014 al 01/08/2018 per la durata di anni 4 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunicò al conduttore disdetta del contratto a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Canone mensile €uro 250,00 da pagare in rate anticipate, non è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 01/08/2018.

L'abitazione è attualmente occupata dal [REDACTED]

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla lettura del contratto in questione.

*

Lotto 12 – Valore base D'asta Euro 180.000,00

Negoziato esposizione a piano terra composto da ingresso - esposizione, due ambienti, due bagni con antibagno e due locali tecnici tra di loro non contigui (vedere nota che segue)*

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 741**

Attestato di certificazione energetica n. 16142-000051/13 del 15/10/2013; classe energetica EPH " D " (kWh/m3a) 27,88 (allegato in copia alla presente relazione)

Posto auto scoperto lungo via Marconi identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 737**

Cantina ([REDACTED]) a piano terra particella **3079 sub. 45**

***n.b.**

Il locale che nell'ultimo titolo abilitativo " denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 in variante alle pratiche presentate in data 02/11/2000; in data 27/4/2001 e in data 06/03/2003, avente per oggetto " modifiche interne alle esposizioni commerciali per nuovo insediamento di banca ", include una porzione di area, nel titolo abilitativo denominata " locale tecnico cassaforte ", che risultava essere in parte proprietà di " terzi ". Nella fattispecie si trattava della cantina abbinata all'abitazione identificata con la particella 3079 sub. 715 di proprietà dei sigg. [REDACTED], da questi acquistata con atto [REDACTED]

Atto stipulato prima del titolo abilitativo di cui sopra per cui a tale "data" la porzione in questione rappresentata dalla cantina abbinata all'abitazione non era nelle disponibilità della società Bettmarket s.r.l che invece l'ha trattata nel titolo abilitativo di cui sopra come pertinenza dell'esposizione.

La questione comportava l'indisponibilità della parte centrale del locale tecnico dove corrispondente all'area occupata dalla cantina mapp. 3079 sub. 715, di proprietà dei suddetti sigg. [REDACTED] ambiente, direttamente collegato al negozio ed in cui si trovavano alcune impianti, parte dei quali non più presenti in quanto probabilmente recuperati dalla " banca " precedente inquilino.

Lo scrivente, alla luce dell'importanza che riveste tale questione in rapporto alla commerciabilità ed attrattiva economica del negozio, considerato che all'interno della " cantina " sono presenti impianti di pertinenza dell'unità commerciale, informava il Curatore affinché potessero essere intraprese iniziative rivolte ad entrare in possesso di tale spazio per rendere completa la consistenza del negozio sotto l'aspetto della titolarità.

Alla luce di quanto sopra l'intervento del Curatore si concretizzava con un accordo tra le parti che prevedeva la " vendita " della cantina dagli attuali proprietari alla società Bettmarket s.r.l. così per consentire di abbinare l'unità immobiliare al negozio esposizione qui contraddistinto con il lotto 12.

In considerazione del fatto che per procedere alla vendita si rendeva necessario svincolare la porzione immobiliare in questione dal mutuo ipotecario a suo tempo sottoscritto dai sigg. [REDACTED] il Curatore si interfacciava con la banca [REDACTED] [REDACTED] che dava disponibilità a procedere in merito, commissionando nel contempo al perito della banca la perizia necessaria allo svincolo.

Lo scrivente, in conseguenza e preparazione di quanto sopra, raccoglieva l'adesione da parte dei sigg. [REDACTED] al frazionamento catastale per separare l'abitazione dalla cantina da abbinare al negozio. Procedeva pertanto con la pratica DOCFA di

variazione da cui la cantina assumeva il nuovo identificativo catastale mappale **3079**

sub. 745.

La vendita della cantina in questione è avvenuta, una volta formalizzato anche l'accollo e frazionamento della quota parte di mutuo gravante sulla cantina al sig. ■■■■■, con atto del notaio Giovanni Vacirca in data 30 settembre 2022 rep. 170184 racc. 78749; registrato a Bergamo il 12/10/2022 al n. 46907 trascritto il 12/10/2022 ai nn. 59308/39033

Il valore del lotto 12 include anche il valore della porzione immobiliare mapp. 3079 sub. 745 recentemente acquisita nelle disponibilità del fallimento con l'atto sopra indicato.

*

Lotti 13-14-15

lotto 13 - mapp. 3079 sub 734 valore base d'asta €uro 6.000,00

lotto 14 - mapp. 3079 sub 735 valore base d'asta €uro 5.200,00

lotto 15 - mapp. 3079 sub 736 valore base d'asta €uro 4.400,00

Tre posti auto scoperti tra di loro adiacenti posizionati lungo via Marconi.

Le tre unità immobiliari possono essere vendute in abbinamento al negozio per ragioni di opportunità commerciale, oppure nel caso possono essere abbinare separatamente ad uno dei lotti abitazione privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7), secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, ed a discrezione del Curatore.

Non è chiaro se anche i posti auto debbano essere abbinati ad altrettante unità immobiliari secondo quanto previsto dal titolo abilitativo per cui non sarebbero vendibili separatamente. Il notaio incaricato delle vendite potrà verificare se tale condizioni è

da rispettare per cui i posti auto non potranno essere venduti speratamente da unità immobiliari abitative.

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 734**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 735**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 736**

2) Titoli Di Provenienza Proprietà E Accertamenti Presso La Conservatoria Dei Registri

Immobiliari di Bergamo

Beni immobili in Comune di Mozzanica

Del complesso immobiliare eretto su terreno al foglio 8 mappale 3079 E.U. di are 11.30, avente accesso da Via Guglielmo Marconi civ. n.ro 9, le seguenti unità immobiliari :

3079 sub.708 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-1, Cat.A/3, cl.2, vani 5, R.C.€ 296,96

3079 sub.709 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.A/3, cl.2, vani 6, R.C.€ 356,36

3079 sub.712 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-2, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.714 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.717 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 2,5, R.C.€ 126,53

3079 sub.718 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 3, R.C.€ 178,18

3079 sub.719 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 5, R.C.€ 296,96

3079 sub.720 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-3, Cat.A/3, cl.2, vani 6, R.C.€ 356,36

3079 sub.722 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.724 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.725 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.730 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 17, R.C.€ 32,49

3079 sub.732 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 11, R.C.€ 21,02

3079 sub.733 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.734 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 15, R.C.€ 28,66

3079 sub.735 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 13, R.C.€ 24,84

3079 sub.736 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 11, R.C.€ 21,02

3079 sub.737 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 18, R.C.€ 34,40

3079 sub.739 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/2, cl.2, mq. 25, R.C.€ 34,86

3079 sub.740 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/2, cl.2, mq. 8, R.C.€ 11,16

3079 sub.741 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.C/1, cl.2, mq. 165, R.C.€ 1.959,95

3079 sub.742 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.A/3, cl.2, vani 4, R.C.€ 340,86

3079 sub.743 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 4,5, R.C.€ 453,19

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con unita tabella millesimale di comproprietà è allegata all'atto in data 9 aprile 2003 repertorio 9156/814 Notaio Rotta-Gentile Elisabetta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 30 aprile 2003 ai numeri 21914/14226, sotto la lettera "A",

n.b.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura e presa d'atto dei contenuti del suddetto documento, precisato che riguarda un bene non facente parte dell'attivo della procedura di fallimento.

Precisazioni Catastali

- Denuncia di nuova costruzione del 02/10/1990 protocollo 10842 in atto dal 25/03/1993

con il quale veniva costituito il mappale 2079 subb. 1, 2 e 3

- Denuncia di variazione – Unità Sfuggita All'impianto (Preallineamento) – del 02/10/1990 protocollo n. 414459 in atti dal 10/12/2002 (n.10842.1/1990) per quanto riguarda il mappale 3079 sub.1.

- Denuncia di variazione – Divisione – Fusione – Ristrutturazione – del 10/12/2002 protocollo n.414459 in atti dal 10/12/2002 (n.17662.1/2002) con il quale i mappali 3079 sub.1, 3079 sub. 2 e 3079 sub. 3 venivano soppressi e la loro soppressione ha originato il mappale 3079 subalterni da 701 a 737 compresi; con la precisazione che :

- Il sub. 701 identifica B.C.N.C. – ingresso, area esterna, disimpegni, contatori p.t. comune a tutti i subalterni del mappale 3079
- Il sub. 702 identifica B.C.N.C. – scala e ascensore p.t. – vano scale e ascensore (p.1 – p.2. – p. 3) comune ai subalterni 705 – 706 – 707 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 713 – 714 – 715 – 716 – 717 – 718 – 719 – 720 – 721 – 722 del mappale 3079

- Denuncia di variazione – divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni – del 03.01.2006 protocollo n. BG0001000 in atti dal 03/01/2006 (n. 95.1/2006) con la quale i mappali 3079 sub. 703, 3079 sub. 704, 3079 sub. 705 e 3079 sub. 721 venivano soppressi e la loro soppressione ha originato il mappale 3079 subalterni 738 a 743 compresi.

Titoli di provenienza

- Con atto in data 9 dicembre 1969 rep. n. 37459/4512 a rogito not. dott. Ugo Furci di Gandino, registrato a Gandino il 18 dicembre 1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 19 dicembre 1969 ai nn. 21086/16269 la sig.ra [REDACTED] acquistava la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Comune di Mozzanica allora così distinti e censiti nel Catasto Rustico di detto Comune al mappale 124/b

fabb. rurale (ora 3079) di ha 0.11.30, in detto atto si costituiva servitù che si riporta di seguito :

"Il terreno in contratto, nei fronti di levante e di monte, e per tutta la lunghezza dei medesimi, si intende gravato da reale servitù di transito pedonale, carrabile e con ogni altro mezzo per una striscia larga metri 5 (cinque) allo scopo di formare la strada di collegamento colla consorziale delle Baragine, in sostituzione della precedente che esisteva nei lati sud ed est.

Le spese di manutenzione di detta strada è da intendersi a carico degli aventi diritto, con facoltà per gli stessi di interrare lungo la medesima tubi per fognature, acqua, gas, cavi elettrici e telefonici, e simili, a condizione che le relative opere siano eseguite a regola d'arte ed a carico dei rispettivi interessati"

- Con atto in data 30 settembre 1993 rep. 70495, registrato a Treviglio il 18 ottobre 1993 al n. 1392 serie 2v e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 3 novembre 1993 ai nn. 31550/23088 la sig.ra [REDACTED] conferiva nella costituenda "Bettmarket [REDACTED] con sede in Mozzanica, via Marconi n. 9 gli immobili edificati sul detto terreno -allora- catastalmente distinti e censiti al vigente Catasto Urbano al foglio 8 mappale 3079 subalterno 2 e mappale 3079 subalterno 3;

- Con atto in data 20 novembre 1997 rep. 526640/23464 a rogito notaio dott. Paolo Marinelli, registrato a Bergamo il 28 novembre 1997 al n. 10291 serie 1 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 10 dicembre 1997 ai nn. 41042/32105, la " Bettmarket [REDACTED] si è trasformata nell'attuale " Bettmarket S.R.L." con sede in Bergamo, via Masone n. 2;

- Atto del notaio Paolo Marinelli rep. 5266640 racc. 23464 in data 20 novembre 1971, trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata.

... in secondo luogo i soci all'unanimità convengono di trasformare la società Bett Market [REDACTED] nella forma di responsabilità limitata La società trasformata assumerà la denominazione BETTMARKET s.r.l.

- Con verbale di assemblea in data 28 novembre 2000 repertorio 35130 Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 14 dicembre 2000 ai nn. Di 48039/35267, la "BETTMARKET S.R.L." ha trasferito la propria sede in Mozzanica, Via E. Mattei n. 25; (A Margine Risulta Una Rettifica che Non Riguarda Il Ns. Atto (Il Notaio Elio Luosi dovrebbe effettuare la correzione).

Formalità Pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 2 agosto 2001 ai numeri 31402/7836 a favore SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino contro BETTMARKET S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Lire 1.600.000.000 tasso interesse annuo 5.066%, somma iscritta Lire 3.200.000.000, durata 20 anni, gravante la piena ed esclusiva proprietà dell'intero edificio elevato su tre piani fuori terra ed area di pertinenza, entro stante al terreno censito al N.C.T al foglio 8 e nella relativa mappa al foglio 8 con il mappale 3079 con accesso dalla via Marconi n.9 censito al N.C.E.U. con i mappali 3079 sub. 2 e 3079 sub. 3 fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8 con il mappale 3079 sub. 2 (negozi) e sub. 3 (abitazione, con diritto al mappale 3079 sub.1, bene non censibile costituito da corte e C.T. comune ai subalterni 2 e 3) a margine della quale sono stati rilevati i seguenti annotamenti/comunicazioni :

- Annotazione a iscrizione – erogazione a saldo – in data 21 aprile 2005 nn 21190/1679 .
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 21 aprile 2005 nn 21193/1682 riguardante l'unità immobiliare sita in Mozzanica fg. 8 mappale 3079 sub.709
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 30 giugno 2007 nn 42641/7513 riguardante le unità immobiliari site in Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb .715 e 726
- Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – in data 28 ottobre 2010 nn 56669/13481
- Unità negoziale 1 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.715 e 726 capitale Euro 140.000,00 Ipoteca Euro 280.000,00
- Unità negoziale 2 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.713 e 723 capitale Euro 50.000,00 Ipoteca Euro 100.000,00
- Unità negoziale 3 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.707 e 728 capitale Euro 62.000,00 Ipoteca Euro 124.000,00
- Unità negoziale 4 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.705 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Unità negoziale 5 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.708 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Unità negoziale 6 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.709 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00
- Unità negoziale 7 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.714 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00

- Unità negoziale 8 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.721 capitale Euro 120.000,00
Ipoteca Euro 240.000,00
- Unità negoziale 9 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.722 capitale Euro 80.000,00
Ipoteca Euro 160.000,00
- Unità negoziale 10 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.724 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Unità negoziale 11 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.730 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Unità negoziale 12 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.732 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 3 novembre 2010 nn
57435/13691 riguardante le unità immobiliari site in Mozzanica fg 8 mappale 3079
subb.703, 704, 706, 710,711, 712, 716, 717, 718, 719, 720, 725, 727, 729, 731, 733, 734,
735, 736 e 737
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 14 mag-
gio 2013 protocollo n. BG 69478 registro n. 2580 del 14 maggio 2013, riguardante
lotto 3 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.707 e 728 capitale Euro 62.000,00 Ipoteca
Euro 124.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 mag-
gio 2014 protocollo n. BG 63107 registro n. 2614 del 16 maggio 2014, riguardante
lotto 4 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.705 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro
200.000,00

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63108 registro n. 2615 del 16 maggio 2014, riguardante lotto 5 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.708 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63109 registro n. 2616 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 7 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.714 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63110 registro n. 2617 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 8 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.721 capitale Euro 120.000,00 Ipoteca Euro 240.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63111 registro n. 2618 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 9 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.722 capitale Euro 80.000,00 Ipoteca Euro 160.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63112 registro n. 2619 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 10 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.724 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63113 registro n. 2620 del 19 maggio 2014, riguardante

lotto 11 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.730 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63114 registro n.2621 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 12 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.732 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00 - Grava Solo Sulle Parti Comuni -

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 9 marzo 2004 ai numeri 12306/2983 a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Caravaggio – Società Cooperativa A Responsabilità Limitata con sede in Caravaggio contro Bettmarket S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Euro 1.000.000,00 tasso interesse 4,18%, somma iscritta Euro 1.500.000,00 durata 10 anni, gravante il fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8 con il mappale 3079 subb. 703, 704, 709, 712, 717, 718, 719, 720,725, 733, 734 e 737 a margine della quale sono stati rilevati i seguenti annotamenti :

- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 25 febbraio 2009 nn 9896/3146 riguardante l'unità immobiliare sita in Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.738
 - Annotazione a iscrizione – atto modificativo – in data 26 giugno 2012 nn 28799/4995
- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 17 aprile 2013 ai numeri 15826/2391 a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino contro Bettmarket S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Euro 250.000,00 tasso interesse annuo 6.317%, somma iscritta Euro 500.000,00, durata 7 anni, gravante le unità

facenti parte del fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8 con il mappale 3079 sub. 742, 743, 714, 722, 708, 724, 730 e 732

- Sentenza dichiarativo di fallimento della società Bettmarket S.R.L con sede in Mozzanica emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 febbraio 2016 repertorio 54 trascritta a Bergamo in data 11 marzo 2016 ai numeri 10650/6882

n.b.

Dall'atto di vendita in data 23/05/2003 rep. 10028/856 notaio Rotta-Gentile Elisabetta trascritto a Bergamo il 12/06/2003 ai nn. 30370/18939 " (riguardante beni venduti a terzi)

La società venditrice rende edotta la parte acquirente, che si obbliga a rispettarlo, dell'esistenza del vincolo di pertinenzialità previsto dalla citata concessione n. 8143 di prot. del 4 ottobre 2001, per la quale si prevedeva all'articolo 15) che, al termine dei lavori, a seguito dell'accatastamento degli immobili, i box realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89 devono essere legati agli alloggi da vincolo pertinenziale regolarmente trascritto e non si possono cedere separatamente dagli stessi. Con il presente atto, pertanto, si costituisce tale vincolo che verrà trascritto unitamente alla vendita.

Alla luce di quanto sopra per tutti gli atti di vendita dei beni di lotti che comprendono l'autorimessa dovrà essere costituito il vincolo di pertinenzialità tra abitazione e l'autorimessa.

*

-

La cantina particella 3079 sub. 745 scorporata dall'originario mappale 3079 sub. 715, è prevenuta alla procedura di fallimento in forza dell'atto del notaio Giovanni Vacirca in

data 30/09/2022 rep. 170184 racc. 78749; registrato a Bergamo il 12/10/2022 al n, 46907

trascritto il 12/10/2022 ai nn. 59308/39033

3) Identificazione catastale

I dati di seguito elencati sono stati rilevati mediante accesso informatico alla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali. Vedere allegate visure, estratti mappa e planimetrie catastali, queste ultime non riportano le diversità riscontrate in occasione di sopralluoghi.

Catasto Fabbricati Comune di Mozzanica (F786) foglio 8

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Bettmarket s.r.l. con sede in Mozzanica	02266440169	Proprietà per 1000/1000

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rend. €.
8	3079	708		A/3	2 ^a	5 vani	Totale 104 m ² Totale escl. aree scoperte 99 m ²	296,96
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-1								
8	3079	709		A/3	2 ^a	6 vani	Totale 108 m ² Totale escl. aree scoperte 104 m ²	356,36
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 1								
8	3079	712		A/3	2 ^a	3,5 vani	Totale 74 m ² Totale escl. aree scoperte 70 m ²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-2								
8	3079	714		A/3	2 ^a	3,5 vani	Totale 68 m ² Totale escl. aree scoperte 65 m ²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	717		A/3	1 ^a	2,5 vani	Totale 40 m ² Totale escl. aree scoperte 40 m ²	126,53
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	718		A/3	2 ^a	3 vani	Totale 52 m ² Totale escl. aree scoperte 48 m ²	178,18
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	719		A/3	2 ^a	5 vani	Totale 103 m ² Totale escl. aree	296,96

							scoperte 89 m ²	
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	720		A/3	2 ^a	6 vani	Totale 119 m ² Totale escl. aree scoperte 100 m ²	356,36
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-3								
8	3079	722		A/3	2 ^a	3,5 vani	Totale 67 m ² Totale escl. aree scoperte 58 m ²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	724		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 22 m ²	38,22
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	725		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 22 m ²	38,22
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	730		C/6	2 ^a	17 m ²	Totale 19 m ²	32,49
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	732		C/6	2 ^a	11 m ²	Totale 14 m ²	21,02
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	733		C/6	2 ^a	17 m ²	Totale 21 m ²	32,49
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	734		C/6	2 ^a	15 m ²	Totale 15 m ²	28,66
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	735		C/6	2 ^a	13 m ²	Totale 13 m ²	24,84
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	736		C/6	2 ^a	11 m ²	Totale 11 m ²	21,02
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	737		C/6	2 ^a	18 m ²	Totale 18 m ²	34,40
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								

Intestazione

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Bettmarket s.r.l. con sede in Mozzanica	02266440169	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rend. €.
8	3079	739		C/2	2 ^a	25 m ²	Totale 31 m ²	34,86
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	740		C/2	2 ^a	8 m ²	Totale 9 m ²	11,16
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	741		C/1	2 ^a	165 m ²	Totale 181 m ²	1.959,95
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	742		A/2	2 ^a	4 vani	Totale 92 m ² Totale escl. aree scoperte 88 m ²	340,86
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 1								
8	3079	743		A/2	3 ^a	4,5 vani	Totale 104 m ² Totale escl. aree scoperte 91 m ²	453,19
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	745		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	9,76
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								

n.b.

I confronti generici tra lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi e le rappresentazioni planimetriche catastali sono stati effettuati graficamente e visivamente sulla base di queste ultime reperite come in banca dati catastale. Pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo di confronto comporta. Sono state riscontrate alcune differenze delle dimensioni e posizioni delle pareti, differenze in alcuni casi anche abbastanza significative; sono presenti inoltre differenze delle dimensioni e posizioni di alcune aperture interne ed esterne, sono diverse anche alcune altezze riportate sulle planimetrie catastali rispetto lo stato dei luoghi.

Inoltre :

- la rappresentazione grafica riportata su alcune planimetrie catastali non è completamente coerente con lo stato dei luoghi, in alcune situazioni la distribuzione degli ambienti è sostanzialmente diversa e/o comprende porzioni non accatastate, in particolare circostanze che riguardano le abitazioni a piano terzo sub. 719-720-743, dove inoltre quest'ultima non include l'ampliamento, eseguito senza titolo abilitativo, che ha occupato parte del terrazzo determinando così la formazione dell'angolo cottura non previsto in progetto e conseguenti differenze della sagoma delle pareti in prossimità dell'ampliamento e dei cambiamenti apportati.
- La planimetria catastale dell'abitazione a piano secondo sub. 717 riporta la finestra del bagno che di fatto è stata chiusa o non realizzata, come non è stata realizzata la cabina armadio anch'essa riportata sulla planimetria catastale.

- La planimetria sub. 709 non riporta il gradino realizzato nella zona ingresso che consente di superare il dislivello tra il pianerottolo scale ed il pavimento interno del piano abitazione.

- Non sono rappresentate in genere le " nicchie " realizzate sui terrazzi all'interno delle quali si trovano le caldaie degli impianti di riscaldamento. Così come non sono rappresentati i manufatti in muratura realizzati, anche a tale scopo, sui terrazzi degli appartamenti a piano terzo.

- Le planimetrie catastali delle autorimesse sub. 724-725 non riportano il gradino che supera il dislivello tra il corridoio disimpegno ed il pavimento dell'autorimessa; quelle delle autorimesse sub.730-732-733 hanno sagoma interna diversa rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria della lavanderia sub. 739 riporta l'antibagno non realizzato in luogo di un unico ambiente wc., la sagoma interna è diversa. Quella del negozio sub. 741 riporta la sagoma della zona ingresso diversa rispetto allo stato di luoghi, così come la parete confinante lato est ha profilo diverso rispetto allo stato dei luoghi. Le finestre su via Fontanile sono in posizione diversa, traslate in direzione del locale tecnico. Buona parte del negozio è stata controsoffittata.

Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto è stato autorizzato dai titoli abilitativi sono in genere presenti anche rispetto le planimetrie catastali; anche l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato in seguito ai cambiamenti introdotti dalla proprietà.

Gli oneri economici e tecnici per effettuare l'aggiornamento/modifica delle planimetrie catastali sono stati considerati a completo carico dei rispettivi aggiudicatari.

Sono presenti anche incongruenze riguardanti il catasto terreni che andranno normalizzate, in particolare :

- La particella 3079 in mappa a catasto terreni foglio 9, non riporta al suo interno la sagoma del fabbricato che include le unità immobiliari qui trattate.

- La rappresentazione grafica in mappa a catasto terreni di quella che raffigura la conformazione e sagoma del mappale 3079, sui cui insiste il fabbricato (non inserito in mappa), presenta alcune incongruenze sia rispetto allo stato dei luoghi che rispetto a quanto riportato sull' elaborato grafico planimetrico n. 414459 del 10/12/2002. Con buona probabilità l'incongruenza è dovuta anche alla "non" avvenuta introduzione della strada via Fontanile nella mappa catastale che dovrebbe aver interessato anche parte del sedime stradale , forse in parte ricavato su area di proprietà privata antistante gli accessi alle autorimesse. Circostanza da verificare.

- In mappa catastale non risulta introdotto il frazionamento che avrebbe dovuto identificare il sedime stradale, eventualmente da cedere al Comune di Mozzanica, così per capire anche se l'area che l'elaborato planimetrico di cui sopra indica con il sub. 701 come esclusiva al fabbricato sia o meno considerabile effettivamente come tale.

- La situazione in mappa catastale non è neppure coerente con lo stato dei luoghi per quanto riguarda il fronte principale su via Marconi dove anche qui si riscontrato differenze tra quanto riportato sull'elaborato planimetrico e la conformazione di via Marconi in corrispondenza del fronte strada della costruzione.

Le questioni di cui sopra andranno normalizzate rapportandosi anche con l'amministrazione comunale per quanto riguarda la situazione di via Fontanile e via Marconi. Gli oneri economici e tecnici per tali adempimenti sono stati qui considerati a

carico degli aggiudicatari, eventualmente da suddividere proporzionalmente tra tutte le unità immobiliari incluse nella costruzione che include anche i beni in attivo alla procedura di fallimento.

4) Accertamenti urbanistici generici.

Pratiche edilizie elencate nei titoli di Provenienza / vendite immobiliari :

- Licenza di costruzione n. 303 rilasciata dal sindaco del Comune di Mozzanica in data 21.04.1970 (non visionata)

- Concessione Edilizia n. 10 del 28.01.1977 (non visionata)

Concessione edilizia in data 4 ottobre 2001 n. 82/2000 Reg. Costruzioni prot. N. 8143 avente per oggetto ristrutturazione di immobile in Mozzanica via Marconi n.9 mappale 3079 di proprietà Bett Market s.r.l. –

Prescrizioni :

Vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/1989 registrato a Romano di Lombardia al n. 1866 in data 27/09/01.

Convenzione con il confinante regolante l'edificazione a confine (scrittura privata in data 02/03/2001 tra la società BettMarchet s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] proprietaria del mapp. 1145 - il documento non risulta trascritto)

- Concessione edilizia in data 08 novembre 2001 n. 42/2001 Reg. Costruzioni prot. 3181 avente per oggetto recupero del sottotetto.

Inoltre non citati nei titoli di provenienza/vendite immobiliari :

- Autorizzazione al " trasferimento con ampliamento di superficie di vendita "a favore della società BettMatket s.r.l. prot. 8673 del 01/12/1999.

- Denuncia inizio attività n. 49/00 in data 08 agosto 2000 prot. N. 6133 avente per oggetto " modifiche suddivisioni interne, sostituzione serramenti e modifiche in facciata ".
- Denuncia inizio attività n.63/2000 in data 16.09.2000 pratica edilizia in variante alla DIA del 08/08/2000, per demolizione e rifacimento soletta tra il piano terra e piano primo a destinazione deposito.
- Denuncia inizio attività n. 86/00 in data 06 novembre 2000 prot. 8232 avente per oggetto " formazione di nuova soletta tra piano primo e piano secondo con destinazione deposito e ripostiglio ".
- Denuncia inizio attività in data 20 gennaio 2003 protocollo n. 540 avente per oggetto variante alla C.E. presentata in data 01/11/2000 (CE 82/2000) ed alla CE per recupero sottotetti presentata in data 27/04/2001 (CE 42/2001).
- Denuncia inizio attività n. 2063 del 06/03/2003 avente per oggetto " Demolizione della scala collegante il Piano Terra e Piano secondo, e realizzazione delle solette del Piano primo e secondo; nuova disposizione interna del piano terra, primo, secondo e sottotetto con conseguente modifica di facciata e variazione dei balconi.
- Denuncia inizio attività n. 137/2004 prot. 10373 del 16/12/2004 variante alle pratiche presentate in data 02/11/2000; in data 27/4/2001; in data 06/03/2003. Avente per oggetto " modifiche interne alle esposizioni commerciali n.1 per nuovo insediamento di banca, attraverso modifiche interne ed apertura di n. 2 finestre lati via Fontanile oltre a nuova canna fumaria esterna in rame: Modifica interna di esposizione n.2 con trasferimento di superficie commerciale dall'esposizione 2 alla 1."
- Comunicazione di fine lavori in data 30/04/2007 prot. 3888, per lavori dichiarati completamente ultimati il 20/09/2003

- Richiesta di certificato di agibilità in data 30-04-2009 prot. 3888

Con comunicazione in data 27/05/2009 prot. 4767 in merito alla richiesta di agibilità veniva richiesta dal Comune di Mozzanica la seguente documentazione :

- Collaudo statico;

- Rivedere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa il mappale 3079 sub. 738 (ex 704);

- Produrre la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei mappali 3079 sub. 722 e 741 (ex 703);

- Produrre copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali delle ditte;

- Completare le dichiarazioni di conformità prodotte dalla ditta [REDACTED];

- Produrre le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico, gas metano mappali 3079 sub. 741 (ex 703) e 738 (ex 704);

- Produrre la relazione tecnica di cui alla legge 10/91;

- Produrre l'autorizzazione all'allaccio/ scarico in fognatura;

- Comunicazione prot. 10549 del 21/12/2009 trasmissione integrazione documentale alla richiesta di agibilità;

- Comunicazione in data 19/12/2009 prot. 1056 sollecito da parte del Comune di Mozzanica al completamento della pratica di richiesta agibilità.

- Comunicazione in data 22/02/2010 prot. 1409 sollecito da parte del Comune di Mozzanica al completamento della pratica di richiesta agibilità.

Oltre a quanto sopra elencato sono depositate presso l'ufficio tecnico comunale le richieste di agibilità, presentate dai singoli proprietari, delle unità immobiliari mapp. 3079 subalterni 711-731;710;707-728;706-729;713-723. (proprietà di terzi)

Alla luce di quanto sopra per le unità immobiliari di proprietà BettMarket la richiesta di agibilità risulterebbe ancora in sospeso in attesa del completamento della documentazione richiesta dal Comune di Mozzanica.

Tra la documentazione resa disponibile alla consultazione è stata reperita la matricola I.S.P.E.S.L. dell' impianto ascensore n. 01500529BG, non è stato possibile verificare la presenza dei verbali di verifica e collaudo e periodici dell'impianto, documentazione obbligatoria sia per la messa in funzione che per l'utilizzo dell'ascensore. Probabilmente documentazione in possesso dell'amministratore del condominio Dott. Cagliani Giovanni con studio in Treviglio, al quale è possibile rivolgersi per le questioni condominiali.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato autorizzato con i titoli abilitativi sopra elencati (fatta eccezione per quelli non visionati), nella fattispecie a confronto con gli ultimi cronologicamente rilasciati, si è potuto osservare quanto di seguito elencato.

Piano terra

- Esposizione sub. 741

L'unità immobiliare a piano terra con destinazione catastale negozio, ha assunto la conformazione distributiva attuale in forza della denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 che prevedeva la destinazione esposizione con l'inserimento di sportello bancario. Alcune divisioni interne sono realizzate con pareti mobili, sono presenti differenti dimensioni degli ambienti. Il locale è stato per un periodo adibito a sportello ban-

cario, attività non più svolta sin dalla data dell'intervenuta procedura di fallimento. La disposizione interna è probabilmente correlata a tale attività così come l'impiantistica. Come anticipato all'interno dell'unità immobiliare non viene attualmente svolta alcuna attività commerciale, per l'esercizio della quale andranno ottenute le necessarie autorizzazioni corredate dalle documentazioni di competenza, verificate le disponibilità del piano commerciale comunale. Per cui l'insediamento di attività commerciali e la tipologia della stesse dovrà essere preventivamente verificato con l'ufficio comunale preposto a tale servizio; i locali dovranno essere resi idonei e conformi all'attività che verrà esercitata, ottenuta l'agibilità, prima della comunicazione di inizio attività commerciale specifica. Oneri tutti posti a carico dell'aggiudicatario.

Si riscontrano modeste differenze nelle dimensioni degli ambienti, della sagoma delle pareti curve, e della posizione delle aperture lungo il versante ovest, che risultano di poco traslate. Il locale è per buona parte controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Come già anticipato nei capitoli precedenti l'elaborato grafico di progetto autorizzato include una porzione di ambiente destinata a locale "tecnico-cassaforte" che già alla data del titolo abilitativo non era nella disponibilità della società Bettmarket ma in parte proprietà di Terzi (cantina abbinata all'abitazione del sigg. ██████████). In seguito alla recente vendita tale porzione è rientrata nelle disponibilità della procedura di fallimento quale completamento dell'unità immobiliare esposizione. Ma a catasto è ancora cantina.

Per cui per ripristinare la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la titolarità dei beni, la distribuzione interna e la destinazioni autorizzate, si tratterà di intervenire, a fron-

te della richiesta e rilascio di specifico titolo abilitativo, anche per sanare/abilitare le modifiche apportate e le incongruenze precedenti.

Ogni onere da sostenere operativo, modificativo, tecnico ed economico, per la normalizzazione abilitativa, e per tutte le pratiche da svolgere, certificazioni da reperire e/o richiedere, è stato qui considerato a completo carico dell'aggiudicatario; così come a carico dell'aggiudicatario sono stati posti eventuali interventi di ripristino allo stato autorizzato. La porzione immobiliare che è stata ceduta dai sig. [REDACTED] alla procedura di fallimento, trattandosi di cantina abbinata all'abitazione dei suddetti, è come tale accatastata, nel titolo abilitativo di cui sopra tale porzione è inclusa e parte del " locale tecnico cassaforte ". Per cui la sanatoria dovrà tenere in considerazione anche tale questione.

Si ricorda che non sono stati reperite le certificazioni di agibilità/abitabilità, per l'insediamento di attività commerciali, l'esistenza di tale documentazione è indispensabile, l'ottenimento di tale documentazione è un onere interamente posto a carico dell'aggiudicatario.

Lavanderia sub. 739

Come per l'unità immobiliare negozio di cui sopra anche la conformazione della lavanderia è riscontrabile sugli elaborati di progetto di cui alla denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 che riguarda esplicitamente le due esposizioni a piano terra con trasferimento di superficie commerciale dall'esposizione 2 proprietà di terzi, alla 1 ex negozio (banca) proprietà Bettmarket. Qui viene rappresentata anche la lavanderia con il servizio in questione " stralciata" rispetto alla conformazione originaria (ante

variante) dal locale retro negozio esposizione 2, ambiente rimasto in capo alla società BettMarket s.r.l.

Sono presenti differenze nelle dimensioni interne, il locale risulta di dimensioni e profondità minori dovute alla posizione e spessore della parete che divide la lavanderia dal negozio adiacente (proprietà di terzi), in quanto la parete divisoria è stata realizzata in posizione diversa, a filo interno del pilastro; inoltre manca una " spalletta" di muro in corrispondenza dello spigolo interno della parete che divide la lavanderia dalla cantina confinante sub. 740; mancano le pareti che separano il bagno dall'antibagno quest'ultimo non realizzato; il servizio igienico è stato controsoffittato ad altezza di circa mt. 2,58, il locale principale è di poco centimetri più basso di quanto indicato sui disegni di progetto.

E' stata realizzata una porta di collegamento, non autorizzata, tra la lavanderia sub. 739 e l'adiacente cantina sub. 720.

L'apertura, oltre a non essere autorizzata, deve essere chiusa per interrompere il collegamento tra la cantina inclusa nel lotto " 9" in uso in forza di contratto di affitto al sig. [REDACTED], e la lavanderia sub. 739 inclusa nel lotto 11, quest'ultima corrispondente ai beni oggetto di contratto di locazione a favore [REDACTED]

[REDACTED] Onere di ripristino qui posto a carico dei rispettivi aggiudicatari.

*

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari in capo alla società BettMarket s.r.l. incluse nell'edificio il titolo abilitativo a cui è stato fatto riferimento per i confronti è la denuncia inizio attività (DIA) in data 06 marzo 2003 prot. 2063 e in data 20 gennaio 2003 protocollo n. 540, quest'ultima avente per oggetto variante alla C.E. presentata in da-

ta 01/11/2000 (CE 82/2000) ed alla CE per recupero sottotetti presentata in data 27/04/2001 (CE 42/2001).

Piano terra

In particolare dal sommario confronto tra gli elaborati di progetto, in aggiunta a quanto sopra precisato per le altre unità immobiliari, e lo stato dei luoghi sono state riscontrate generiche differenze delle dimensioni e delle altezze, tra cui le principali sono indicativamente le seguenti :

Autorimessa sub. 724 alcune modeste differenze nelle dimensioni interne, l'altezza interna è di circa 10 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 725 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 6 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 730 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 12 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 732 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 16 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 733 le dimensioni interne sono leggermente maggiori e non sono riportati i due pilastri adiacenti la parete. L'unità immobiliare è a doppia altezza ambedue non corrispondono a quanto in progetto che indica un'altezza unica maggiore. Il profilo interno della parete lato est ha sagoma diversa.

Cantina sub. 740 dimensioni interne leggermente diverse, la cantina è di poco meno larga e leggermente più lunga.

Piano primo:

Abitazione e cantina sub. 708. Per l'abitazione sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne rilevate nei vari ambienti, l'altezza interna di circa cm. 3 maggiore rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto. Per la cantina lievi differenze nelle dimensioni interne altezza interna di poco inferiore al progetto.

Abitazione sub. 709. Tutta l'abitazione ha il pavimento più basso rispetto al pianerottolo vano scale su cui si apre la porta d'ingresso, il dislivello è superato da un gradino posto sul limite del vano ingresso che supera un dislivello di circa 8/9 centimetri. Le altezze interne sono diverse, di poco inferiori, secondo gli ambienti rispetto a quanto in progetto indicate in mt. 2.70, vanno da un minimo di mt. 2.67 a mt. 2,69. Altezze, seppur di poco, inferiori a quelle minime secondo il regolamento igiene, ma questione che dovrà essere presa in considerazione ed approfondita per la sanatoria edilizia conseguente o eventuale richiesta di deroga se ammissibile.

La porzione di disimpegno antistante il bagno è di una decina di centimetri meno larga. Sono presenti differenze delle dimensioni interne degli ambienti e delle posizioni di alcune delle aperture interne ed esterne.

Abitazione sub.742. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne.

Piano Secondo

Abitazione e cantina sub. 712. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti, la zona giorno è di poco più ampia di quanto riportato sui disegni di progetto. L'altezza interna rilevata è inferiore a quella indicata in progetto. In progetto non è rappresentata la nicchia sul terrazzo che include la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Abitazione sub.714. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. L'altezza interna rilevata è inferiore a quella indicata in progetto.

Abitazione sub.717. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. Inoltre il disimpegno è di poco più profondo a discapito del bagno, quest'ultimo è privo della finestra rappresentata sui disegni di progetto per cui privo di aerazione e illuminazione naturale. E' visibile un aeratore elettrico che per essere efficace e considerabile utile per i ricambi aria, dovrebbe essere collegato all'esterno in copertura della casa, circostanza che non è stato possibile verificare.

All'interno della zona giorno è stata realizzata una contro parte per ricavare una nicchia all'interno della quale è stata collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento la cui conformità di installazione e posizione, secondo la normativa di merito, deve essere verificata sussistendo in caso contrario un concreto rischio per la sicurezza degli occupanti.

La cabina armadio prevista in progetto posizionata a sinistra del locale ingresso non è stata realizzata, pertanto è da verificare alla luce delle maggiori dimensioni dell'ambiente soggiorno cottura, la sussistenza dei corretti rapporti di area – illuminazione; altrimenti la compartimentazione sarà da ripristinare per ridurre le dimensioni dell'ambiente soggiorno cottura, come era previsto in progetto. L'altezza interna è di poco inferiore rispetto a mt. 2,81 indicati in progetto

Abitazione sub. 718 Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. Il disimpegno risulta più lungo di circa una ventina di centimetri a discapito della superficie del soggiorno cucina, anche il bagno è di poco più piccolo. Il terrazzo è meno profondo di circa una ventina di centimetri, la nicchia situata al lato del terraz-

zo include la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Il bagno dispone di finestra a differenza della porta finestra indicata graficamente in progetto. L'altezza interna rilevata è di poco superiore a quella riportata sui disegni di progetto.

Piano terzo

Abitazione sub. 719 L'appartamento è in genere meno profondo. La distribuzione interna non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto per cui le dimensioni sono diverse. Le pareti che delimitano la camera confinante con disimpegno e soggiorno non sono state realizzate se non per dei brevi tratti di muro che ne definiscono l'ingombro. L'ingresso alla camera adiacente al bagno è stato adeguato alle modifiche della camera sopra citata; nello specifico il muro con la porta di accesso è stato arretrato e ruotato all'interno della camera comportando una diminuzione di superficie della stessa. Il bagno risulta meno largo di circa una decina di centimetri, inoltre nel bagno è presente un "pilastro" ad angolo non indicato in progetto che determina la formazione di una vera e propria "nicchia" sulla parete interessata.

Sono presenti inoltre per il terrazzo differenze di dimensioni, oltre ad un manufatto in mattoni a vista all'interno del quale è stata ricavata la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed il torrino del comignolo, struttura anch'essa non presente in progetto per cui insieme al manufatto in mattoni non autorizzati.

La delimitazione del terrazzo nella parte più stretta con il terrazzo della confinante proprietà è rappresentata da una parete in legno semplicemente appoggiata in tale posizione.

Altezza interna minima rilevata circa 2,25 mt. sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata nei disegni di progetto. Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa mt.

3,56, in progetto dichiarata mt. 3,56 però in corrispondenza della quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave, quindi anche l'altezza massima rilevata risulta maggiore di circa 5 cm rispetto ai disegni di progetto. (da verificare)

Abitazione e cantina sub. 720 La distribuzione interna non corrisponde a quanto riportato nel titolo abilitativo e l'appartamento risulta avere superficie minore in quanto di poco meno profondo. Tutti gli ambienti, ad eccezione della camera di maggiori dimensioni non corrispondono a quanto riportato sul titolo abilitativo sia per forma sagoma che per superficie.

Il bagno è più grande, mentre la camera adiacente è di minore superficie, la lavanderia ed il disimpegno sono di dimensioni minori. La parete divisoria tra soggiorno e disimpegno non è esiste, mentre è stata realizzata una spalletta di muratura nell'angolo della zona cottura, tutti elementi non previsti in progetto.

Sul terrazzo è presente un pergolato in legno non autorizzato così come non è stato indicato ed autorizzato l'imponente comignolo collegato al manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Ambedue strutture non presenti in progetto. Le dimensioni del terrazzo sono di poco diverse.

Altezza minima rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata; Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata mt. 3,54 in corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave, quindi anche l'altezza massima qui rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm rispetto al titolo abilitativo. (da verificare). Per la cantina lievi differenze delle dimensioni interne.

Abitazione sub 722 . Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne dei loca-

li, l'unità immobiliare risulta di poco più piccola per maggior spessore dei muri ed anche per la presenza di rivestimenti in pietra sulle pareti. Il disimpegno è meno profondo di circa 30 cm rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo.

Sul terrazzo è stato realizzato un manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed il comignolo collegato, ambedue non sono presenti sui disegni di progetto.

Altezza min. rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata; Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata 3,54 mt corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave quindi anche l'altezza massima qui rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm. rispetto al titolo abilitativo. (da verificare)

Abitazione sub. 743 A differenza di quanto autorizzato la zona cottura è stata ampliata occupando una porzione di terrazzo determinando così un ampliamento di superficie approssimativamente di circa 5/6 mq. e conseguente aumento di volumetria; è stata inoltre realizzata una finestra prospettante sul terrazzo che interessa la parete laterale dell'ampliamento. La realizzazione di tale ambiente rappresenta una difformità edilizia sostanziale avendo incrementato la superficie lorda di pavimento e la volumetria dell'unità immobiliare e dell'intero edificio. Alla luce del fatto che si tratta di una difformità edilizia sostanziale che, se sanabile e ammissibile urbanisticamente, comporterà un esborso economico di una certa rilevanza, e che non è " certa " la sanabilità del manufatto, l'incremento di superficie apportato all'abitazione è stato considerato privo di valore nei conteggi di stima, anche nel caso si dovesse provvedere al ripristino di allo stato di quanto autorizzato. La fioriera interessata dall'ampliamento ha conseguente-

mente sagoma e forma diversa da quanto autorizzato, anche il terrazzo ha dimensioni conseguentemente diverse. Anche qui sul terrazzo è stato realizzato un manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento e quella in cui si trova un piano cottura grill da esterni. Strutture tutte non previste nei titoli abilitativi o diverse, per cui non autorizzate.

Il disimpegno in progetto non è stato realizzato, dal locale principale si accede direttamente al bagno in quanto il muro divisorio tra disimpegno e bagno non è stato realizzato. Nel locale, ora openspace, si trova la vasca da bagno senza alcuna " protezione " visiva, posizionata su di un rialzamento del pavimento.

Sono presenti alcune differenze delle dimensioni degli ambienti. Il terrazzo include un comignolo non rappresentato sui disegni di progetto, si tratta di verificarne anche la situazione in rapporto alla distanza di uscita fumi rispetto alle aperture più vicine ed alla falde del tetto secondo la normativa vigente.

Altezza minima rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata.

Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata 3,54 mt corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave quindi anche l'altezza massima rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm rispetto ai titoli abilitativi. (da verificare)

*

Di tutte le circostanze, criticità e situazioni sopra elencate, e di quelle presenti anche se non qui evidenziate, lo scrivente ha tenuto conto nei criteri di stima adottati per la determinazione dei valori, penalizzandoli di conseguenza in base alle varie criticità di natura abilitativa urbanistica ravvisate e non. In ogni caso ogni onere economico, tecni-

co, amministrativo e quanto altro necessario al raggiungimento della completa conformità abilitativa, ove e se ammissibile, compresi eventuali interventi di demolizione/ripristini allo stato autorizzato, sono stati qui considerati tutti completamente a carico degli aggiudicatari.

*

Per tutto quanto riguarda le indicazioni urbanistiche vigenti e di previsione incluse nello strumento urbanistico, vincoli, prescrizioni specifiche e quanto altro di carattere disciplinare, normativo, limitativo ecc., si rimanda ad un'attenta lettura ed analisi delle vigenti norme comunali e sovracomunali che regolamentano e disciplinano i fabbricati e le aree oggetto di trattazione. Si rimanda al piano delle regole, documento di piano e piano dei servizi ed alle componenti del piano di governo del territorio P.G.T., per quanto di competenza specifica; ai vincoli e a tutto quanto altro attinente l'edificio esistente e le aree circostanti e/o di pertinenza secondo il vigente strumento urbanistico. Alle destinazioni ammesse e non, tipi di intervento, impegni e vincoli sottoscritti a favore dell'amministrazione comunale e/o di terzi. Il tutto nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni regolamentate dalle norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio, allegato energetico, zonizzazione acustica, studio geologico, ecc.

n.b.

Nei titoli abilitativi è stato prescritto l'obbligo di pertinenzialità tra abitazioni e box ove realizzati ai sensi della legge 122/89, per cui in occasione delle vendite di lotti che includono box, tale adempimento andrà assolto e formalizzato, ricordato quindi che i box non potranno essere venduti singolarmente.

5) Descrizione beni e consistenze

La proprietà oggetto di trattazione è rappresentata da alcune unità immobiliari ad uso abitativo con autorimesse, cantine, posti auto e da un negozio, inclusi in un edificio di tipo condominiale situato in Comune di Mozzanica in via Guglielmo Marconi al civico n.9. L'edificio si trova alla distanza di circa cinquecento metri dalla " centrale " Piazza Antonio Locatelli.

La costruzione che dovrebbe risalire nella conformazione originaria agli inizi anni 70' è stata oggetto di un completo intervento di ristrutturazione, avvenuto tra il 2000 e 2003, con l'aggiunta di opere rivolte al recupero dei sottotetti ai fini abitabili. Comprende a piano terra due negozi, cantine ed autorimesse, ai piani primo, secondo e terzo abitazioni, queste ultime sono dotate di ampi terrazzi e per tale ragione accomunabili alla tipologia " attico".

L'edificio si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili nel complesso " discrete " per quanto riguarda il fronte strada via Marconi, mentre sono considerabili "mediocri" quelle degli altri versanti essendo visibili alcuni segni in facciata dovuti allo scorrimento di acque meteoriche; Le porte in legno di accesso alle autorimesse necessitano interventi di manutenzione, così come il marciapiede antistante la casa ed il negozio, ove sono visibili alcune rotture della pavimentazione. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, sono presenti inserti in mattoni faccia a vista e barriere parapetto in ferro verniciato; i serramenti vetrine del negozio sono in alluminio verniciato di colore grigio, le finestre e porte finestre delle abitazioni sono in legno tinto noce con doppi vetri e ante oscuranti anch'esse in legno. I serramenti del piano terzo sono di qualità superiore rispetto a quelli dei piani sottostanti. Tutte le ante oscu-

ranti dei serramenti necessitano di interventi di manutenzione in quanto presentano parti " deteriorate " dagli agenti atmosferici.

Il portoncino d'ingresso al vano scale ha la serratura di chiusura ed il citofono non funzionanti, le cassette della posta sono in pessime condizioni pertanto da sostituire in blocco. Le serrature di alcune porte di ingresso alle abitazioni sono rotte per cui per accedere all'abitazione sarà necessario l'intervento di un fabbro che sostituisca le serrature. Sono presenti alcune infiltrazioni provenienti dal lucernario posizionato sopra il vano scale che si trova in condizioni particolarmente scadenti, da sostituire quanto prima anche per questioni di sicurezza.

Si accede all'interno del vano scale condominiale pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, attraverso il serramento in metallo e vetro " protetto " dal terrazzo soprastante posizionato tra i due ingressi ai negozi. Le scale hanno gradini in granito grigio di tipo serizzo, le barriere corrimano sono in ferro verniciato, l'ascensore è di buone dimensioni. Il corridoio posto sul fondo del vano scale disimpegna gli accessi alle cantine ed alle porte pedonali che si aprono, dove esistenti, sulle autorimesse; lo stesso corridoio si apre anche sulla laterale via Fontanile, nella parte terminale in prossimità della porta in metallo verniciato si trovano le due " nicchie " che contengono i contatori dell'energia elettrica e l'impianto di "addolcimento" acqua condominiale, i cui contatori sono posizionati ai piani lato ascensore. I contatori del metano si trovano invece in una nicchia esterna, protetta da griglia in ferro, accessibile da via Fontanile. Al momento del sopralluogo l'impianto di addolcimento non era funzionante per cui da riparare.

L'accesso alle autorimessa avviene dalla laterale via Fontanile che costeggia il fabbricato sino a raggiungere la vicina strada provinciale SP11. Non è chiaro quanto e se la sede stradale antistante abbia o meno incluso parte della proprietà privata di pertinenza del fabbricato.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti catastali sussiste una situazione di incongruenza catastale tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale ai terreni sia per quanto riguarda il " confine " che dovrebbe delimitare via Fontanile dalla proprietà di pertinenza dell'edificio che analogamente per il limite di confine su via Marconi.

La autorimesse e cantine hanno pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di tipo economico, porte dei box in legno alcune delle quali dotate di apertura motorizzata, le porte delle cantine sono in metallo verniciato.

Per maggiori informazioni e dettagli riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio si rimanda alla documentazione fotografica foto da 1 a 12, agli elaborati grafici planimetrici catastali ed estratto mappa catasto terreni.

*

Nessuno dei contratti di locazione sottoscritti scaduti e/o ancora in essere ma a breve scadenza riporta, come previsto dalla normativa, riferimenti alla certificazione di prestazione energetica, ne tanto meno tali documenti risultano essere stati redatte. L'unico certificato prodotto è quello del negozio, probabilmente redatto in occasione del contratto di locazione al tempo stipulato con la banca.

Lotto 1

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 742**

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno , lavanderia e due balconi.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera lavabile; porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato; serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato da caldaia a metano posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo; I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete, non è stato possibile verificare il funzionamento ed efficienza degli impianti installati, per cui qui considerati da revisionare/sostituire ove risulterà necessario.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Rispetto a quanto rappresentato nella documentazione fotografica ripresa in occasione dei primi sopralluoghi, foto da 13 a 16, attualmente l'abitazione è libera come visibile nella documentazione fotografica aggiunta ripresa in occasione dell'ultimo sopralluogo. E' ancora presente del mobilio privo di valore, la cui proprietà, se non rivendicata, è stata considerata a disposizione dell'aggiudicatario che ne potrà disporre come crede.

*

Lotto 2

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 708**

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, lavanderia e due balconi, cantina a piano terra.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera lavabile in alcuni ambienti con colori pastello; porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili mediocri, sono visibili alcune macchie di umidità e scrostature delle pareti, non è stato possibile verificare il funzionamento ed efficienza degli impianti installati, per cui qui considerati da revisionare/sostituire ove risulterà necessario.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Rispetto a quanto rappresentato sulla documentazione fotografica ripresa in occasione dei primi sopralluoghi, foto da 17 a 20, attualmente l'abitazione è libera come visibile nella documentazione fotografica ripresa in occasione dell'ultimi sopralluoghi. E' ancora presente del mobilio privo di valore, la cui proprietà, se non rivendicata, è stata considerata a disposizione dell'aggiudicatario che ne potrà disporre come crede.

*

Lotto 3

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 709**

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.

- Cantina a piano terra Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 740 ;**

- Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 732.**

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Non è stata verificata la funzionalità degli impianti per cui qui considerati da revisionare/sostituire secondo le circostanze che si verificheranno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione erano, al tempo dei primi sopralluoghi particolarmente scadenti, per la presenza di diverse macchie di muffa e umidità sulle pareti dovute a fenomeni di ponte termico e/o presenza di infiltrazioni d'acqua che si verificano maggiormente in corrispondenza della parete perimetrale a contatto con la proprietà confinante; le macchie di muffa in ogni caso erano presenti pressoché in ogni ambiente.

Alla luce di interventi di tinteggiatura delle pareti con materiali anti-muffa la situazione ravvisata nell'ultimo sopralluogo è molto migliorata, anche se sono visibili ancora alcuni segni che denotano la presenza di umidità. In considerazione del fatto che la tinteggiatura della pareti non ha risolto i problemi di infiltrazioni in corrispondenza del contatto con la parete confinante, così come non sono risolte le problematiche che determinano la formazione ponti termici all'interno dell'abitazione, anche se l'aspetto delle pareti è migliorato la valutazione è stata penalizzata in considerazione degli interventi di risanamento che andranno comunque intrapresi per risolvere definitivamente i vari problemi; Valutazione che è stata penalizzata anche per quanto riguarda le altezze interne e che dovrà essere normalizzata. Il terrazzo di dimensioni minori è privo del pavimento in piastrelle.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata foto da 21 a 25 ripresa in occasione di primi sopralluoghi ed a quella aggiunta ripresa in occasione dell'ultimo accesso.

*

Lotto 4

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 712**

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e due balconi. Cantina a piano terra.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è stata posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete. Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 26 a 29 ed agli elaborati planimetrici catastali.

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 17 maggio 2007 registrato all'agenzia delle entrate di Treviglio in data 14/06/2007 al n. 2691 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione è stata affittata comprensiva di arredi come descritti nel contratto, senza box e cantina.

Il sig. [REDACTED], malgrado quanto sopra, occupa ancora l'appartamento a fronte di ciò riconosce alla procedura un'indennità di occupazione pari all'affitto previsto dal contratto

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 26 a 29 ripresa in occasione dei primi sopralluoghi ed alla documentazione catastale.

*

Lotto 5

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 714**

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e balcone.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è stata posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete.

Non è stato possibile attualmente accedere all'abitazione in quanto la serratura risulta bloccata, per cui non è stato possibile verificare ed aggiornare le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione rispetto quanto visionato in occasione dei primi sopralluoghi come da rappresentazioni fotografiche di seguito elencate.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 30 a 33 ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 6

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 717**

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura letto, disimpegno e cabina armadio.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con

finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano. Il "vano" caldaia è stata ricavato all'interno della zona giorno dell'abitazione si tratta di una soluzione da verificare in relazione alla effettiva fattibilità e conseguente conformità secondo la normativa vigente in materia; sono visibili prese d'aria che dal vano caldaia sfociano direttamente all'interno dei locali circostanza sicuramente non consentita; I caloriferi sono in ghisa verniciata, il bagno è privo di finestra malgrado in progetto. L'abitazione non dispone di balcone questione che ne penalizza la comodità di utilizzazione. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili mediocri / scadenti. Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 34 a 37 riprese effettate in occasione del primo sopralluogo, a cui si aggiungono alcune foto riprese in occasione dell' ultimo sopralluogo, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 7

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 718**

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura, una camera, bagno e balcone.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di riscaldamento e pro-

duzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano, i caloriferi sono in ghisa verniciata. Il piccolo appartamento è dotato di balcone completamente coperto

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 38 a 41 riprese effettuate in occasione dei primi sopralluoghi, a cui si aggiungono alcune foto riprese in occasione dell' ultimo sopralluogo, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 8

Abitazione a piano terzo Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella

3079 sub. 719

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 725**

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate ed in parte rivestite con intonaco finitura tipo " marmorino", porte in legno impiallacciate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato tipo mosaico, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a pannelli a pavimento ed a caloriferi, è presente impianto di raffrescamento per parte dell'abitazione.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresenta parte della copertura del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione sono considerabili normali, si notano alcune sconessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 42 a 50 riprese effettuate in occasione dei primi sopralluoghi ed alle foto aggiunte riprese in occasione dell'ultimo accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 9

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 720**

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo e cantina con area esclusiva a piano terra.

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 su. 733** (si accede dall'area esclusiva sub. 720)

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate ed in par-

te rivestite con intonaco finitura tipo " marmorino ", porte in legno impiallacciate con finitura noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a caloriferi, è presente impianto di raffrescamento per parte dell'abitazione. Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresenta da parte della copertura piana del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali; si notano alcune sconessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquirenti in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata foto in formato digitale da 51 a 58 riprese in occasione di primi sopralluoghi, ed a quelle aggiunte effettuate più di recente, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 10

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 722**

Appartamento situato a piano terzo composto da soggiorno cottura, camera, bagno, con disimpegno e terrazzo.

Autorimessa a piano terra a catasto fabbricati al foglio 8 particella **3079 sub. 730**

Materiali di finitura di qualità media rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno impiallacciate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a pannelli a pavimento ed a caloriferi. Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresenta parte della copertura piana del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali; si notano alcune sconessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 59 a 63 riprese in occasione di primi sopralluoghi ed a

quelle aggiunte in occasione del recente accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 11

Abitazione Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 743**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 724**

Lavanderia a Piano terra foglio 8 particella **3079 sub 739**

Appartamento situato a piano terzo composto soggiorno cottura letto, bagno e terrazzo e vani di servizio lato terrazzo.

n.b

tra la lavanderia rappresentata sulla planimetria sub. 739 e l'adiacente cantina sub 720 è stata aperta una porta che collega tra loro i due ambienti. Si tratta di unità immobiliari distinte abbinate singolarmente a contratti di locazione in essere, per cui tale passaggio deve essere eliminato.

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati di pavimenti in parquet, pareti intonacate tinteggiate e/o con finitura in mattoni da rivestimento o stucco, porte in legno impiallacciate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a caloriferi. Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato ed inserti in legno da esterni, rappresentato da parte della copertura piana del

sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici è stato realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un piccolo corpo di fabbrica che ha occupato parte del terrazzo, collegato alla zona giorno dell'abitazione all'interno del quale si trova l'angolo cottura cucina. Alla luce del fatto che tale ampliamento non è stato autorizzato e che nel caso sia autorizzabile – salvo verifica di fattibilità urbanistica - si tratterà di sostenere una sanatoria edilizia particolarmente onerosa, alla struttura in ampliamente che ha una superficie lorda di circa 5 mq. non è stato attribuito alcun valore.

La lavanderia a piano terra è dotata di servizio ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato piuttosto datate.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione sono considerabili normali, quelle della lavanderia mediocri; si notano alcune sconnessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 64 a 76 ed a quelle aggiunte riprese in occasione dell'ultimo accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 12

Negozi esposizione a piano terra composto da ingresso - esposizione, due ambienti, due bagni con antibagno e due locali tecnici. Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 741**

Posto auto scoperto lungo via Marconi identificato a catasto fabbricati al foglio 8 la particella **3079 sub. 737**

Cantina ([REDACTED]) a piano terra particella **3079 sub. 45***

***n.b.**

Il locale tecnico che nell'ultimo titolo abilitativo " denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 in variante alle pratiche presentate in data 02/11/2000; in data 27/4/2001 e in data 06/03/2003, avente per oggetto " modifiche interne alle esposizioni commerciali per nuovo insediamento di banca ", include una porzione di area, nel titolo abilitativo denominata " locale tecnico cassaforte ", che risultava essere in parte proprietà di " terzi ".

Nella fattispecie si trattava della cantina abbinata all'abitazione identificata con la particella 3079 sub. 715 , di proprietà dei sigg. [REDACTED], da questi acquistata con atto in data 09/04/2003 rep. 9459/817 del notaio Rotta- Gentile Elisabetta; trascritto in data 30/04/2003 ai nn. 21917/14229. Atto stipulato prima del titolo abilitativo di cui sopra per cui a tale "data" la porzione in questione rappresentata dalla cantina abbinata all'abitazione non era nelle disponibilità della società Bettmarket s.r.l. La questione comportava l'indisponibilità della parte centrale del locale tecnico dove corrispondente all'area occupata dalla cantina ex mapp. 3079 sub. 715, risol-

tasi in seguito all'acquisizione della porzione a favore della procedura di fallimento, oggi identificata con la particella 3079 sub.45.

I materiali di finitura del negozio esposizione sono di tipo medio-economico adeguati all'utilizzazione per cui previsti. I serramenti vetrina e ingresso sono in metallo e vetro, l'ingresso è provvisto di bussola di protezione interna, sono ancora visibili le posizioni in cui si trovano gli alloggiamenti di bancomat e cassa continua. I pavimenti sono di tipo "galleggiante", con finitura il laminato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, è presente controsoffittatura in cartongesso di tipo modulare in fibra minerale con plafoniere ad incasso. Le pareti che delimitano i due ambienti ufficio e formano la bussola interna sono di tipo "parete mobile" in alluminio vetro e legno.

I bagni ed antibagno sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres porcellanato, anche qui sono stati realizzati controsoffitti di tipo modulare.

L'impianto di riscaldamento e trattamento aria visionato in occasione dei primi sopralluoghi che si trovava nel locale retro negozio insieme al quadro elettrico di comando, non è più completo essendo alcune parti recuperate probabilmente dal precedente inquilino; un secondo quadro elettrico si trova nella parte "esposizione". L'erogazione aria avveniva per mezzo di ventilconvettori di tipo fan coil, l'unità esterna dell'impianto è stata con tutta probabilità rimossa dall'istituto bancario in occasione della chiusura della filiale, per cui l'impianto è incompleto e non funzionante. Da verificare e nel caso completare a carico dell'aggiudicatario.

Le condizioni di manutenzione e conservazione apparenti del locale sono nel complesso considerabili "normali" fatte salve le verifiche impiantistiche di cui sopra che do-

vanno interessare anche gli impianti elettrici e quanto altro connesso all'attività da svolgere all'interno del locale.

L'ampio posto auto qui abbinato al negozio si trova sul fronte principale della costruzione lungo via Marconi a breve distanza dalle vetrine del negozio.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 77 a 88 ed a quella aggiunta in occasione dell'ultimo sopralluogo, si rimanda anche alle documentazione catastale.

*

Lotti 13-14-15

13- Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 734**

14- Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 735**

15- Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 736**

Tre posti auto scoperti tra di loro adiacenti posizionati lungo via Marconi.

Le tre unità immobiliari possono essere vendute in abbinamento al negozio per ragioni di opportunità commerciale, ma nel caso possono essere abbinati anche separatamente ad uno dei lotti privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7) e/o secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, a discrezione del Curatore.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica in formato digitale foto 89 posti auto.

Consistenze

Le entità di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie catastali, pertanto con il conseguen-

te margine di approssimazione che tale metodo comporta. Le pareti perimetrali ove di confine tra le unità immobiliari sono state considerate in ragione della metà. Le superfici esposte sono arrotondate. Per le unità immobiliari che saranno oggetto di aggiornamento delle planimetrie catastali, sulla base delle quali sono state calcolate le superfici, si potranno verificare discostamenti rispetto (in aggiunta e/o difetto) di quanto qui esposto.

Come già in precedenza precisato l'ampliamento apportato all'unità immobiliare sub. 743 - privo di titolo abilitativo – non è stato considerato tra le superfici di calcolo e di conseguenza è pertanto privo di valore.

Lotto	ID Catastale	Tipo	Superficie circa arrot. m ² / sup. catastale m ²
1	3079 sub. 742	Abitazione P. 1°	89,00
		Balconi	10,00
2	3079 sub. 708	Abitazione P.1°	100,00
		Balconi	12,00
		Cantina	8,00
3	3079 sub. 709	Abitazione a P.1°	107,00
		Balconi	11,00
	3079 sub. 732	Autorimessa	Catastale 14,00
	3079 sub. 740	Cantina	Catastale 8,00
4	3079 sub. 712	Abitazione P.2°	68,00
		Balconi	10,00
		Cantina	8,00
5	3079 sub. 714	Abitazione P.2°	65,00
		Balcone	7,00
6	3079 sub. 717	Abitazione P.2°	40,00
7	3079 sub. 718	Abitazione P.2°	48,00
		Balcone	11,00
8	3079 sub. 719	Abitazione P.3°	89,00
		Terrazzo	87,00
	3079 sub. 725	Autorimessa	Catastale 22,00
9	3079 sub. 720	Abitazione P.3°	101,00
		Terrazzo	97,00
		Cantina	12,00
	3079 sub. 733	Autorimessa	Catastale 21,00
10	3079 sub. 722	Abitazione P.3°	57,00
		Terrazzo	38,00
	3079 sub. 730	Autorimessa	Catastale 19,00
11	3079 sub. 743	Abitazione P.3°	89,00 (non include ampliamento)
		Terrazzo	73,00 (non include ampliamento)
	3079 sub. 724	Autorimessa	Catastale 22,00

	3079 sub. 739	Lavanderia	31,00
12	3079 sub. 741	Esposizione	173
		Locale tecnico parte	8,00
		Locale tecnico	17,00
	3079 sub. 745	Ex cantina Dedè	Catastali 8,00
	3079 sub.737	Posto auto scoperto	Catastali 18,00
13	3079 sub.734	Posto auto scoperto	Catastali 15,00
14	3079 sub. 735	Posto auto scoperto	Catastali 13,00
15	3079 sub. 736	Posto auto scoperto	Catastali 11,00

6) Criteri di stima adottati per la determinazione dei valori.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione dei valori dei beni oggetto di trattazione gli elementi d'importanza generale o/e di rilevanza specifica, riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali. In aggiunta ai contenuti della relazione, tra le principali particolarità specifiche, caratteristiche e aspetti di maggiore rilievo che hanno influito sulle valorizzazioni si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni si trovano in relazione alla tipologia della zona. Viabilità locale ordinaria, comodità accessi, disponibilità, se presenti, di spazi di uso pubblico per parcheggi; distanza dai più vicini servizi ed esercizi commerciali posti nelle vicinanze, altri fattori inerenti il contesto dei luoghi anche sotto l'aspetto ambientale e panoramico se e dove esistente.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati, interni ed esterni al complesso edificato, sistemi, impianti esclusivi e comuni. Classificazione energetica secondo quanto riportato nei rispettivi attestati (solo negozio esposizione)

- L'esistenza di contratti di locazione ancora in essere riguardanti tre delle unità immobiliari a piano terzo con relative pertinenze la cui scadenza è prevista per il 13/10/2023,

questione che comporta l'impegno per gli aggiudicatari al rispetto di quanto previsto dai contratti. Elementi influenti sul valore di stima in modo negativo per l'impossibilità di entrare in possesso fisicamente dei beni nel momento della aggiudicazione se non dopo la scadenza dei contratti ed una volta che le proprietà saranno state liberate da persone e cose. In considerazione anche di quelle che saranno condizioni di manutenzione e conservazione delle proprietà al termine dei contratti.

- Per informazioni di natura urbanistica si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza del Comune di Mozzanica, piano di governo del territorio con tutte le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi, regolamento edilizio comunale, etc. Ed a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva riguardante le proprietà oggetto di trattazione. Ciò sia in rapporto allo stato attuale urbanistico che alla utilizzazione dei beni come regolamentata ed ammessa dagli strumenti urbanistici, che alle prescrizioni precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che comportino per l'ammissibilità delle sanatorie sia la conformità urbanistica al momento dell'istanza che al momento delle trasformazioni introdotte e dei titoli abilitativi rilasciati.

- L'accertata presenza di difformità abilitative di varia natura comporta l'onere tecnico, economico ed amministrativo di ottenere – dove ammissibili - i rispettivi titoli abilitativi onerosi in sanatoria, impegno qui considerato completamente a carico degli aggiudicatari. Così come anche per gli aggiornamenti catastali.

Circostanze di criticità che sono state considerate elementi di penalizzazione dei valori e delle stime elaborate già come base di calcolo. Valori poi perfezionati al ribasso me-

diante l'applicazione di coefficienti prudenziali per la determinazione del valore finale base d'asta, così come e per le ragioni più avanti specificate.

- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri generali precisati nei capitoli specifici. Sono fatti salvi eventuali aggiornamenti planimetrici catastali (ove e se messi in atto) che modifichino la documentazione catastale planimetrica utilizzata come base di calcolo per il conteggio delle superfici. Tali cambiamenti, ove e se presenti, sia in aumento che in diminuzione delle superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali adottati, non modificheranno le valutazioni qui determinate.

- Criticità varie conseguenti la condivisione obbligatoria di parti comuni, oppure oneri tecnici ed economici che andranno affrontati per effettuare eventuali riparazioni anche nel caso in quota condominiale.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in rapporto alla tipologia dei beni ed all'attrattiva all'acquisto che potranno rivestire in sede di pubblicazione degli esperimenti di vendita. Considerazioni e analisi in relazione all'attuale " periodo " del settore immobiliare delle compravendite con particolare riferimento all'interno del contesto liquidatorio nel quale avverranno gli esperimenti di vendita.

*

Sono state eseguite Indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali osservatorio mobiliare italiano, listini prezzi editi da diverse componenti del settore immobiliare locale e provinciale. Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influenzano sulla individuazione di quello che si può ritenere un valore attendibile dei beni, calcolato a corpo e non a misura secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati

i valori delle singole unità immobiliari. Valori già comprensivi di diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni "note" e non o contemplate nei titoli di provenienza precedenti a cui si rimanda. Quote di parti ed impianti comuni e/o di uso condominiale ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure diritti già in essere "attestati", servitù attive e/o passive, a favore e contro, apparenti e non.

Malgrado le stime siano da considerare, per quanto possibile, e con le palesi limitazioni del caso, accurate e complete da un punto di vista sostanziale, si rammenta che il contenuto della relazione è legato ai dati ed alle informazioni qui elaborate, ed è da considerare riferita al momento in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale ordinario prudentiale, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita effettivamente conseguito in base agli esiti degli esperimenti d'asta, oppure per quelle che saranno le modalità di vendita in rapporto alla "domanda" ed alle circostanze che si verificheranno.

I valori risultanti dai conteggi di stima elaborati come base di calcolo sono stati successivamente singolarmente riconsiderati attraverso l'applicazione di coefficienti prudentziali di abbattimento collocati tra il 15 - ed il 18 % a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori " **base d'asta prudentiali** per ogni singolo lotto.

Quanto sopra sia per anticipare le incertezze sui tempi di realizzo e sul reale interesse economico che si manifesterà durante gli esperimenti di vendita, che per tenere prudentemente in considerazione eventuali circostanze di natura previsionale economica/operativa qui non rilevate, dove e se influenti negativamente sui valori di aggiudi-

cazione per l'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura e genere, o per la mancanza di qualità e/o diverse quantità rispetto alle aspettative. Ed anche per l'eventuale presenza di difformità o incongruenze di qualsiasi natura e genere qui non evidenziate e/o non normalizzabili, oppure per ragioni che possano comportare ridimensionamenti delle quantità qui prese in considerazioni per le stime. Infine per incombenze che possano comportare esborsi economici per questioni di natura tecnica-amministrativa-abilitativa e urbanistica che risultassero gravare sui beni aggiudicati in aggiunta a quanto qui esposto, e per ogni altro motivo o ragione qui non considerata, di natura civilistica, giuridica e/o pregiudizievole all'uso delle proprietà ad avvenuta aggiudicazione.

Valori

Lotto 1 – Valore base d'asta Euro 71.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno , lavanderia e due terrazzi.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 742**

*

Lotto 2 – Valore Base D'asta Euro 82.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, lavanderia e due balconi. Cantina a piano terra

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 708**

*

Lotto 3 – Valore Base D'asta Euro 75.000,00

- Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 709**

- Cantina a piano terra Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella

3079 sub. 740

- Autorimessa foglio 8 particella **3079 sub 732**

*

Lotto 4 – Valore Base D'asta Euro 57.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e due balconi. Cantina a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 712**

*

Lotto 5 – Valore Base D'asta Euro 55.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e balcone.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 714**

*

Lotto 6 – Valore Base D'asta Euro 32.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura letto, disimpegno e cabina armadio.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 717**

*

Lotto 7 – Valore Base D’asta €uro 42.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura, una camera, bagno e terrazzo

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 718**

-

Lotto 8 – Valore Base D’asta €uro 105.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 719**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 725**

*

Lotto 9 – Valore Base D’asta €uro 120.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo e cantina con area esclusiva a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 720**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 733**

-

Lotto 10 – Valore Base D’asta €uro 75.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da soggiorno cottura, camera, bagno, con disimpegno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 722**

Autorimessa a piano terra a catasto fabbricati al foglio 8 particella **3079 sub. 730**

*

Lotto 11 – Valore base d'asta Euro 121.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto soggiorno cottura letto, bagno e terrazzo e vani di servizio lato terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 743**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 724**

Lavanderia a Piano terra foglio 8 particella **3079 sub 739**

*

Lotto 12 – Valore base D'asta Euro 180.000,00

Negoziò esposizione a piano terra composto da ingresso - esposizione, due ambienti, due bagni con antibagno e due locali tecnici tra di loro non contigui (vedere nota)

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 741**

Posto auto scoperto lungo via Marconi identificato a catasto fabbricati al foglio 8 la particella **3079 sub. 737**

Cantina (██████████) retro negozio a piano terra particella **3079 sub. 45**

*

Lotti 13-14-15 posti auto scoperti

lotto 13 - mapp. 3079 sub 734 valore base d'asta Euro 6.000,00

lotto 14 - mapp. 3079 sub 735 valore base d'asta Euro 5.200,00

lotto 15 - mapp. 3079 sub 736 valore base d'asta Euro 4.400,00

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 734**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 735**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 736**

Tre posti auto scoperti tra di loro adiacenti posizionati lungo via Marconi.

Le tre unità immobiliari possono essere vendute in abbinamento al negozio per ragioni di opportunità commerciale, o nel caso abbinati separatamente ad uno dei lotti privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7) o secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, a discrezione del Curatore.

Allegati in formato digitale :

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale planimetrie, visure, mappe;
- Attestato prestazione energetica negozio esposizione;

Bergamo 30 maggio 2023

architetto Renato Talamo



A green rectangular professional stamp for Renato Talamo, an architect. The stamp contains the text: "REPUBBLICA ITALIANA", "RENATO TALAMO", "ARCHITETTO", and "N. 572". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.