

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 62/2022

- P.GROUP s.r.l. in liquidazione

- Giudice Delegato Dott. ssa Laura De Simone

- Curatore Dott. Pierpaolo Cesaroni

*

- Relazione Di Stima Beni Immobili -

Premesse :

Lo scrivente architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 108, veniva incaricato dal Curatore della procedura indicata a margine, su autorizzazione del Giudice Delegato, di redigere relazione di stima riguardante i beni immobili di proprietà della società P. Group s.r.l. in liquidazione.

Lo scrivente accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore, si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante primi accertamenti preliminari, per poi effettuare accertamenti specifici quali sopralluoghi presso i beni oggetto di trattazione, accessi alla documentazione presso la pubblica amministrazione, accessi telematici presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali territoriali, conservatoria dei registri immobiliari, ecc.

La consistenza dei beni oggetto della presente relazione è rappresentata da beni immobili situati in Comune di Comun Nuovo in via Torquato Tasso n. 16 ed ancora in Comun Nuovo in via Sandro Pertini s.n., rispettivamente costituiti da palazzina con abitazioni con pertinenze, autorimesse ed ufficio, e da capannone con area di pertinenza circostante.

*

Argomenti Trattati

- 1) Identificazione preliminare beni secondo la formazione lotti proposta
- 2) Identificazione catastale
- 3) Titoli di provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari
- 4) Accertamenti di natura urbanistica generale
- 5) Descrizioni generali e specifiche – annotazioni caratteristiche, consistenze.
- 6) Criteri di stima
- 7) Valori suddivisi in lotti
- 8) Allegati

*

1) Identificazione preliminare beni secondo la proposta di formazione lotti - Valori base d'asta attribuiti ai singoli lotti.

Le unità immobiliari di seguito elencate sono incluse nell'edificio di tipo condominiale situato in Comune di Comun Nuovo via Torquato Tasso 16.

Sono beni comuni non censibili a tutti i subalterni il cortile, accessi e vano scale contraddistinti dalla particella 1522 subalterno 701.

(come da elaborato planimetrico prof. n. BG0245061 del 01/12/2014)

Lotto 1 – Valore base d'asta arrotondati Euro 281.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Ufficio a piano terra, cantina a piano interrato e pertinenze scoperte di uso esclusivo a piano terra, particella 1522 sub. 713;

- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 9;

- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 10;
- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 11;
- Autorimessa a piano interrato. particella 1522 sub. 17;

Lotto 2 – Valore base d’asta arrotondati Euro 98.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra, particella 1522 sub. 712;
- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub.14;

Lotto 3 – Valore Base D’asta arrotondati Euro 48.000,00.= (parzialmente arredato compreso)

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato ed area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 714 (ex sub. 4) ed area esclusiva (ex sub. 706);
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 18 ;

Lotto 4 – Valore Base Asta arrotondati Euro 80.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 715 (ex sub. 5) area esclusiva (ex sub. 708);
- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 19;

Lotto 5 – Valore Base Asta arrotondati Euro 98.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione e piano secondo, cantina a piano interrato e area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 716(ex sub. 8) , area esclusiva a piano terra (ex sub. 7 20);
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 12;
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 13 ;

Capannone artigianale in via Sandro Pertini

Lotto 6 -Valore base d'asta €uro 744.000,00.=

Capannone artigianale con area esclusiva scoperta di pertinenza in Via Sandro Pertini

Comune di Comun Nuovo foglio 5

- Capannone con uffici e servizio a piano terra, area esclusiva di pertinenza, servizi igienici, spogliatoio e cantina a piano interrato, particella 2639 sub. 1;
- Abitazione custode a piano primo, particella 2649 sub. 2

2) Identificazione e dati catastali

Si rimanda alla lettura delle visure catastali allegate alla presente relazione, agli elaborati planimetrici catastali con elenco subalterni, estratti mappa e planimetrie catastali anch'essi, come gli altri, documenti allegati in formato digitale.

Comune di Comun Nuovo Catasto Fabbricati foglio 2.

Intestazione Catastale :

P GROUP S.R.L. (CF 04058960164) sede in COMUN NUOVO (BG) Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi :

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2 – Via Torquato Tasso -

- Particella **1522 Subalterno 9** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 189,64, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 108 m²

; Totale: 118 m²

- Particella **1522 Subalterno 713** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano T-S1 Euro 1.413,80, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7,5 vani ; Totale: 231 m²

- Particella **1522 Subalterno 712** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1-T-1; Euro 302,13, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Totale: 85 m²

; Totale escluse aree scoperte: 75 m²

- Particella **1522 Subalterno 714** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1 - T-1; Euro 201,42, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani; Totale: 54 m²

Totale escluse aree scoperte: 47 m²

- Particella **1522 Subalterno 715** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1 - T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 335,70, Categoria A/3c, Classe 2, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 97 m²

Totale escluse aree scoperte: 88 m²

- Particella **1522 Subalterno 716** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1 - T-2; Euro 436,41, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani; Totale: 114 m² Totale escluse aree scoperte: 104 m²

- Particella **1522 Subalterno 10** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 136,34, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 66 m²; Totale: 70 m²

- Particella **1522 Subalterno 11** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 224,76, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 128 m²; Totale: 134 m²

- Particella **1522 Subalterno 12** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 27,89, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m²; Totale: 17 m²

- Particella **1522 Subalterno 13** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 27,89, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m2; Totale: 17 m²

- Particella **1522 Subalterno 14** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 27,89, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m2; Totale: 17 m²

- Particella **1522 Subalterno 17** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1; Euro 27,89, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m2; Totale: 16 m²

- Particella **1522 Subalterno 18** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1 ;Euro 27,89, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 m2; Totale: 16 m²

- Particella **1522 Subalterno 19** Indirizzo: VIA TORQUATO TASSO n. 16 Piano S1 ;Euro 27,89, Categoria C/6,, Classe 3, Consistenza 15 m2; Totale: 17 m²

Dall'elaborato grafico planimetrico reperito in banca dati :

foglio 5 particella 1522 sub. 701 piano T-1-2-S1 – Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni della 1522

n.b.

L'elaborato grafico planimetrico non è coerente con alcune numerazioni e l'elenco dei subalterni assegnati, infatti sono parzialmente riportate ancora le numerazioni dei subalterni precedenti agli ultimi accatastamenti effettuati dalla proprietà, l'elaborato planimetrico andrà aggiornato in occasione degli accatastamenti che gli aggiudicatari introdurranno, anche detto onere è stato considerato a carico di questi ultimi.

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 importate dalla banca dati catastale. Pertanto con la conseguente approssimazione e imprecisione che tale metodo di confronto comporta.

Gli oneri economici e tecnici per effettuare l'aggiornamento/modifica delle planimetrie catastali, sia secondo quanto di seguito genericamente elencato che per altre differenze che si rivelassero da introdurre, anche se qui non evidenziate, sono stati considerati a completo carico degli aggiudicatari.

Piano interrato :

Le rappresentazioni grafiche planimetriche dell'intero piano, risalenti al 1991, sono piuttosto approssimative, praticamente tutte le unità immobiliari del piano presentano tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni planimetriche catastali, differenze delle dimensioni di varia entità in alcuni casi anche abbastanza significative; sono presenti inoltre differenze delle dimensioni e posizioni di alcune aperture interne ed esterne. Le cantine hanno sagome e dimensioni diverse rispetto alle rispettive planimetrie catastali, le autorimesse sono tutte meno lunghe. Inoltre, a differenza di quanto indicato sulle planimetrie catastali la parete divisoria tra il box sub. 12 e sub. 13 è stata demolita o non realizzata, condizione che catastalmente dovrà essere aggiornata/ripristinata malgrado le due autorimesse sono state qui abbinate alle stessa unità immobiliare abitazione, sottolineato che anche il titolo abilitativo prevede due distinte autorimesse. La parete divisoria andrà inserita nel rispetto di quanto previsto sia dal titolo abilitativo che dalle planimetrie catastali, i costi tecnici ed operativi sono stati considerati a carico dell'aggiudicatario.

Le altezze interne indicate sulle planimetrie sono risultate essere di pochi centimetri inferiori allo stato dei luoghi. Forse la parete che delimita le autorimesse verso il terrapieno è leggermente inclinata per cui si determinano dimensioni interne che seguono tale inclinazione. Anche la cantina di maggiori dimensioni rappresentata sulla planimetria catastale mapp. 1522 sub. 713 ha dimensioni diverse

rispetto alla planimetria catastale che la rappresenta. La planimetria catastale mappale 1522 sub. 10 indica l'unità immobiliare come magazzino mentre il titolo abilitativo la indica come box. Il mappale 1522 sub. 11 in planimetria catastale è magazzino deposito nel titolo abilitativo locale di sgombero, così analogamente anche per l'unità immobiliare 1522 sub. 9.

Piani terra, primo e secondo.

Le planimetrie catastali sono state redatte nel 2014, rispetto a quelle del piano interrato si tratta di rappresentazioni grafiche meglio dettagliate, dove sono indicate anche le aree scoperte di uso esclusivo abbinata alla singole unità immobiliari. Anche qui sono state rilevate tra quanto graficamente rilevato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, alcune differenze delle dimensioni ed anche delle posizioni delle aperture interne ed esterne. Come detto in precedenza le cantine, malgrado raffigurate sulle planimetrie più recenti, presentano differenze sia delle dimensioni che delle sagome così come per le dimensioni e posizioni delle rispettive aperture interne ed esterne.

La distribuzione interna dell'ufficio a piano terra è coerente con lo stato dei luoghi fatta eccezione per la zona che disimpegna gli ambienti ufficio situati, rispetto all'ingresso a sinistra del vano scale, da quelli posti alla destra di quest'ultimo; separazione realizzata con sagoma e dimensioni diverse da quanto graficamente rappresentato. La planimetria catastale non rappresenta il divisorio che separa in due porzioni di diverse dimensioni il terrazzo. Lo spigolo della parete interna ingresso lato sinistro ha sagoma e forma diversa.

Le distribuzioni interne delle abitazioni a piano primo sono coerenti visivamente con quanto rappresentato sulle rispettive planimetrie catastali. Il ripostiglio dell'abitazione a piano secondo ha sagoma e dimensioni diverse rispetto alla planimetria catastale, per il resto la distribuzione interna è visivamente coerente.

Sono state inoltre riscontrate modeste differenze delle altezze riportate sulla planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi. Sono presenti anche per le abitazioni alcune diversità delle dimensioni interne rispetto a quanto rilevato graficamente sulle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari.

Le diversità e difformità riscontrate dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi sono presenti anche per le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla consultazione delle planimetrie catastali reperite in banca dati catastale, dove le modifiche, annotazioni e cambiamenti sopra sinteticamente elencati non sono riportati.

Capannone in via Sandro Pertini

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 5

Particella **2639 Sub. 1** Indirizzo: VIA SANDRO PERTINI n. SN Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 15.540,00, Categoria D/7

Foglio 5 Particella **2639 Sub. 2** Indirizzo: VIA SANDRO PERTINI n. SN Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 201,42 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte 96 m²

*

I confronti tra lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi e le rappresentazioni grafiche planimetriche sono stati effettuati graficamente sulla base di queste ultime reperite in formato digitale così come importate dalla banca dati catastale. Pertanto con la conseguente approssimazione e imprecisione che tale metodo di confronto comporta. Le diversità e difformità riscontrate dal

confronto con i titoli abilitativi sono in genere presenti anche per le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali.

Gli oneri economici e tecnici per effettuare l'aggiornamento/modifica delle planimetrie catastali, sia secondo quanto di seguito genericamente elencato che per altre differenze che si rilevassero da introdurre, anche se qui non evidenziate, sono stati considerati a completo carico degli aggiudicatari.

*

La planimetria catastale che rappresenta il piano terra ed interrato è erroneamente indicata come in scala 1: 200 mentre la grafica corretta è in scala 1: 500.

Le dimensioni interne del capannone sono di poco diverse rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale; l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è superiore all'altezza sotto trave ma inferiore quella del capannone sotto tegolo. Sono presenti alcune differenze nella posizione e dimensioni delle aperture interne ed esterne. E' diverso l'ingombro, all'interno del capannone, del corpo di fabbrica che include gli uffici e abitazione custode rispettivamente ai piani terra e primo.

La distribuzione interna della zona uffici è coerente con la planimetria catastale fatta eccezione per la scala a chiocciola rappresentata ma non realizzata e la presenza di una finestra che dal sul capannone non presente sulla planimetria catastale. Sono presenti differenze delle dimensioni di varia entità che riguardano anche la posizione e dimensione delle aperture interne ed esterne. Il comparto uffici a piano terra appare graficamente occupare una porzione del capannone che lo include di poco diversa rispetto allo stato dei luoghi.

La distribuzione interna del piano interrato è coerente con la rappresentazione grafica catastale, fatta eccezione per la chiusura del vano sottoscala non rappresentata e la demolizione di una delle

pareti delle docce, per cui una risulta mancante; sono diverse le dimensioni della zona servizi igienici e questi ultimi hanno profondità maggiore; lo spogliatoio è più largo per la diversa posizione della parete che lo separa dall'adiacente vano scale. Sono presenti in genere diverse dimensioni di tutti gli ambienti e delle aperture.

L'altezza interna della zona servizi spogliatoio a piano interrato sulla planimetria catastale è indicata in mt. 2,50 contro poco più di mt. 2,70 rilevati.

La distribuzione interna dell'abitazione è coerente con quanto rappresentato sulla planimetria catastale, fatta eccezione per la scala a chiocciola non realizzata. Sono presenti alcune differenze delle dimensioni, la parete che separa il bagno dalle scale non è in posizione corretta per cui il bagno risulta più lungo rispetto alla planimetria catastale. Il terrazzo di forma rettangolare è meno lungo e parzialmente delimitato da una parete in muratura non rappresentata sulla planimetria catastale.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla consultazione delle planimetrie catastali reperite in banca dati catastale, dove le modifiche, annotazioni e cambiamenti sopra sinteticamente elencati non sono riportati.

3) Titoli di provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari

Nel fabbricato sito in via Torquato Tasso n.16, edificato su area alla particella 1522 di are 9,47, le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati come segue:

particelle 1522 subb. 9-713-712-714-715-716-10-11-12-13-14-17-18-19.

Precisazioni catastali

** con denuncia di variazione – divisione – presentata in data 5 novembre 2003 n. 16898, la particella 1522 sub. 1 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato la particella 1522 sub. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 e 710;

** con denuncia di variazione – fusione – presentata in data 15 aprile 2004 n. 6016, le particelle 1522 sub. 2 e 1522 sub. 3 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1522 sub. 711;

** con denuncia di variazione – fusione – presentata in data 1° dicembre 2014 n. 159808, le particelle 1522 sub. 5 e 1522 sub. 708 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1522 sub. 715;

** con denuncia di variazione – fusione – presentata in data 1° dicembre 2014 n. 159809, le particelle 1522 sub. 8 e 1522 sub. 710 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1522 sub. 716;

** con denuncia di variazione – fusione – presentata in data 1° dicembre 2014 n. 159810, le particelle 1522 sub. 4 e 1522 sub. 706 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1522 sub. 714;

** con denuncia di variazione – fusione – presentata in data 1 dicembre 2014 n. 159812, la particelle 1522 subb. 702, 703, 704, 705 e 711 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1522 sub. 713;

Provenienza

Si precisa che la società "P GRUOP S.R.L." ha acquistato le unità immobiliari in oggetto, in forza dell'atto di conferimento in società in data 12 marzo 2015 nn. 5491/20626 di repertorio, registrato a Bergamo 1 in data 16 marzo 2015 e trascritto in data in data 31 marzo 2015 ai nn. 12239/8539, dal signor

codice fiscale

quale unico titolare della ditta individuale

corrente in

Al suddetto signor _____ quanto in oggetto, pervenne in forza del combinato disposto:

□ le particelle 1522 sub.713 (nella sua originaria consistenza), 1522 sub.9, 1522 sub.10, 1522 sub.11 e 1522 sub.17 per acquisto per fattone dalla

_____ codice fiscale _____ con atto di vendita in data 14 novembre 2002 nn.34818/9113 di repertorio Notaio Antonia Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo il 18 novembre 2002 al n.9808 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 18 novembre 2002 ai n.ri 50763/36436.

In detto atto si precisava:

□ "Al negozio al mappale 1522 sub. 2 e all'ufficio al mappale 1522 sub. 3 compete il diritto d'uso esclusivo di parti dell'area scoperta condominiale destinata a giardino e a marciapiede e precisamente per quanto riguarda il negozio della parte di area destinata a marciapiede in lato nord del fabbricato, evidenziata con colore blu nella planimetria che si è allegata all'atto sotto la lettera "A", e per quanto riguarda l'ufficio delle parti di area destinate a giardino in lato nord del fabbricato e della parte di area destinata a marciapiede in lato nord ed in lato ovest del fabbricato, evidenziate con colore rosso nella su allegata planimetria, dando atto la parte venditrice che porzioni dell'area scoperta condominiale di copertura delle autorimesse a sud del fabbricato sono state destinate ad orti assegnati in uso esclusivo ad altri condomini del fabbricato";

□ le particelle 1522 sub.715 (nella sua originaria consistenza) e 1522 sub.18 per acquisto fattone con atto di vendita in data 15 aprile 2003 n.36242/36242 di repertorio Notaio Antonia Giannetta di Bergamo, registrato a Bergamo il 17 aprile 2003 al n. 6557 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota

in data 18 aprile 2003 ai nn. 20171/13122 dalla

nata

codice fiscale

, proprietaria per giusti e legittimi titoli oltre il venten-

nio;

In detto atto si precisava:

□ "All'appartamento al mappale 1522 sub. 5 compete il diritto d'uso esclusivo di una porzione di orto della superficie di circa mq. 25 (venticinque), posta sul lato sud del giardino comune, e precisamente sulla terza porzione di orto a sinistra per chi giunge dall'ingresso pedonale, meglio evidenziata con colorazione verde nella planimetria che si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 13 luglio 1992 n. 21021 di repertorio Notaio dr.ssa Stefania Russo, infra menzionato.";

□ le particelle 1522 sub. 702, 703, 704, 705 e 708, per acquisto di quote condominiali con gli atti di vendita in data 4 novembre 2002 n. 34818 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sopra e in data 15 aprile 2003 n. 36242 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sopra, sopra menzionati, e successivo atto di divisione in data 15 gennaio 2004 nn. 37992/10615 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo in data 3 febbraio 2004 al n. 196 Serie IV e trascritto a Bergamo con nota in data 20 gennaio 2004 ai nn. 2760/1884, con il quale venivano assegnate al predetto le particelle sopra dette;

In detto atto si precisava:

□ "5) Resta di proprietà comune dei condividenti quale parte condominiale del fabbricato la porzione di area distinta al catasto fabbricato con il mappale 1522 sub. 701.

6) Le parti condividenti convengono che l'assegnatario del lotto A e i suoi aventi causa potranno attraversare con veicoli il vialetto pedonale comune in lato nord del fabbricato distinto con il mappale 1522 sub. 701 al fine di accedere alle porzioni di area qui a lui assegnate distinte catastalmente con i mappali 1522 sub. 702 e 1522 sub. 703.";

□ le particelle 1522 sub. 714 (nella sua originaria consistenza) e 1522 sub. 19, per acquisto fattone dal _____ codice fiscale

_____ con atto di vendita in data 24 novembre 2006 n.43649/14036 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo in data 30 novembre 2006 al n. 14207 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 1° dicembre 2006 ai nn. 76960/45822), allo stesso pervenuto, parte con atto in data 19 gennaio 1995 n. 25305 di repertorio Notaio Stefania Russo di Urganò, registrato a Bergamo in data 3 febbraio 1995 al n. 611 Serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data 23 gennaio 1995 ai nn. 2291/1768 e parte con atto di divisione in data 15 gennaio 2004 n. 37992 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, sopra citato;

□ le particelle 1522 sub.716 (nella sua originaria consistenza), 1522 sub.12 e 1522 sub.13 per acquisto fattone dei signori _____ nato a

_____ codice fiscale _____ e _____ nata a _____ codice fiscale _____, con atto di vendita in data 30 settembre 2010 n.48753 di repertorio Notaio Giannetta di Osio Sotto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo il 4 ottobre 2010 al n.2848 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 5 ottobre 2010 ai n.ri 51573/29212, parte con atto in data 28 aprile 1992 n. 20512 di repertorio Notaio Stefania Russo di Urganò, registrato a Bergamo in data 15 maggio 1992 al n. 2957 Serie 1V ed ivi trascritta con nota in data 13 maggio 1992 ai nn. 16309/11566, e parte con atto di divisione in data 15 gennaio 2004 n. 37992 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, sopra citato;

□ le particelle 1522 sub. 712 e sub. 14 per acquisto fattone con atto di vendita in data 25 febbraio 2013 n.51907 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo il 27 febbraio 2013 al n.2172 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 28 febbraio 2013 ai n.ri 8710/6370, dai signori

codice fiscale () e 3

codice fiscale agli stessi pervenuto, parte con atto in data 19 febbraio 1992 n.20223 di repertorio Notaio Stefania Russo, registrato a Bergamo in data 6 marzo 1992 al n. 1804 Serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data 22 febbraio 1992 ai nn. 7630/568 e parte con atto in data 15 gennaio 2004 n. 37992 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, sopra citato.

Gravami

□ Servitù costituita a favore dell'Enel con atto trascritto con nota in data 17 dicembre 1974 ai nn. 24028/20547;

□ Convenzione urbanistica in data 24 ottobre 1988 n. 5628 di repertorio Notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, ivi registrato in data 14 novembre 1988 al n. 4886 Serie 1 e trascritto a Bergamo con nota in data 19 novembre 1988 ai nn. 31614/22438;

□ Vincolo di inedificabilità costituito a favore del Comune di Comun Nuovo con atto in data 24 gennaio 1990 in autentica al n. 16313 di repertorio Notaio Stefani Russo di Urgnano, trascritto a Bergamo con nota in data 7 novembre 1990 ai nn. 4185/3302;

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18 aprile 2003 ai nn. 20172/5412, a favore della

con sede in

e contro il JN

codice fiscale quale unito titolare della ditta

individuale

per Euro 188.700,00, di cui Euro 110.000,00 di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 15 aprile 2003 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 36243/9705,

registrato a Bergamo in data 17 aprile 2003 al n. 6558 Serie 1T, gravante le unità immobiliari alle particelle 1522 sub. 5 e sub. 18 (e relative parti comuni);

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 1° dicembre 2006 ai nn. 76961/18805, a favore della _____, con sede in _____

_____ e contro il predetto signor _____

_____ codice fiscale _____ quale unito titolare della ditta

individuale _____

_____ per Euro 178.500,00, di cui Euro 105.000,00 di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 24 novembre 2006 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 43650/14037, registrato a Bergamo in data 30 novembre 2006 al n. 14208 Serie 1T, gravante le unità immobiliari alle particelle 1522 sub. 4 e sub. 19 (e relative parti comuni);

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 1° marzo 2013 ai nn. 8890/1268, a favore della _____, con sede in _____

_____ codice fiscale _____ e contro il predetto signor _____

_____, codice fiscale _____ quale unito titolare della ditta

individuale _____

_____ per Euro 2.000.000,00, di cui Euro 1.000.000,00 di capitale, concessa con contratto in data 26 febbraio 2013 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 51913/19439, registrato a Bergamo in data 28 febbraio 2013 al n. 2233 Serie 1T, gravante le unità immobiliari alle particelle 1522 subb. 4, 5, 8, 712, 711, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 710 (e relative parti comuni).

□ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 20 maggio 2022 ai nn. 29625/19560, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 67, gravante le unità immobiliari in oggetto.

Fabbricato sito in via Sandro Pertini, edificato su area distinta al Catasto Terreni con la particella 2639 E.U. di are 23.80, risultante dalla fusione delle particelle 1926 di are 23.45 e 1933 di are 0.35, e censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 5 Particella **2639 Subalterno 1** Indirizzo: VIA SANDRO PERTINI n. SN Piano T-S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 15.540,00, Categoria D/7

Foglio 5 Particella 2639 Subalterno 2 Indirizzo: VIA SANDRO PERTINI n. SN Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 201,42 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 100 m2 Totale escluse aree scoperte 96 m2

Precisazioni catastali

- in data 22 agosto 2008, è stata presentata denuncia di cambiamento n.276025, con annesso tipo mappale, per effetto della quale i mappali 1926 di are 23.45 e 1933 di are 0.35, sono stati sostituiti dal mappale 2639 E.U. di are 23.80;
- in data 2 novembre 2009 è stata presentata denuncia di nuova costruzione n. 3847.1/2009, a seguito della quale è stato accatastato con il mappale 2639 subalterni da 1 e 2.

Provenienza

Si precisa che la società "P GRUOP S.R.L." ha acquistato le unità immobiliari in oggetto, in forza dell'atto di conferimento in società in data 12 marzo 2015 nn. 5491/20626 di repertorio, registrato a Bergamo 1 in data 16 marzo 2015 e trascritto in data in data 31 marzo 2015 ai nn. 12239/8539, dalla

codice fiscale

quale unito titolare della ditta individuale

Al suddetto signor _____ per edificazione su area originariamente distinta con le particelle 1926 e 1933, acquistata con atto di vendita in data 20 settembre 2000 in autentica al n. 88870 di rep. Notaio dr. Franco Schiantarelli di Bergamo, registrato a Bergamo il 9 ottobre 2000 al n.3976 Serie 2V e trascritto a Bergamo con nota in data 7 ottobre 2000 ai n.ri 38390/28147.

N.b.

In relazione alle prescrizioni ed indicazioni contenute nell'atto di assegnazione che " regolamentano " la cessione, utilizzazione e vendita del bene incluso nel lotto " M del PIP di via Pertini," lo scrivente in data 31 agosto 2022, ha richiesto formale parere all'ufficio tecnico comunale, la risposta è allegata alla presente.

In sintesi del parere si riporta quanto segue

" si precisa che tutte le aree e le costruzioni sulle quali insistono, possono essere liberamente alienate, senza alcun vincolo al possesso dei requisiti previsti e/o dell'originario regolamento di assegnazione; immobile oggetto della procedura fallimentare P.Group srl, sarà pertanto soggetto alle sole disposizioni urbanistiche ed edilizie, relative al tessuto produttivo consolidato del Piano delle Regole del PGT vigente, nel quale ricade l'immobile."

(allegato : precisazioni ricevute a mezzo PEC dall'ufficio tecnico comunale di Comun Nuovo.)

Gravami

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 17 aprile 2008 ai nn. 25499/4917, a favore della

codice fiscale

e contro il suddetto signor

per Euro

2.600.000,00, di cui Euro 1.300.000,00 di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 15 aprile 2008 nn. 45741/15568 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, gravante le originarie particelle 1926 e 1933 sul quale è sorto il fabbricato in oggetto;

□ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 20 maggio 2022 ai nn. 29625/19560, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 67, gravante le unità immobiliari in oggetto.

4) Accertamenti di natura urbanistica sintetici

Edificio in Via Tasso n. 16 – ufficio ed abitazioni con pertinenze coperte e scoperte.

L'edificio che include le unità immobiliari oggetto di trattazione è stato costruito in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia n. 1024 registro costruzioni, protocollo generale n. 3740 del 18/12/1989- Rilasciata all'immobiliare P.L.D. s.r.l. avente per oggetto costruzione di casa plurifamiliare con 4 appartamenti e n. 2 uffici in via T. Tasso
- Concessione edilizia protocollo n. 1099 registro costruzione 30/1024 in data 26 luglio 1991. Rilasciata a immobiliare P.L.D. s.r.l. avente per oggetto variante alla C.E. 1024/89 per casa plurifamiliare.
- Concessione edilizia n. 26/1024 registro costruzioni protocollo 1950 in data 23 luglio 1992. Rilasciata a Immobiliare P.L.D. avente per oggetto variante 2 alla C.E. 1024/89 per ampliamento locale seminterrato.
- Domanda di autorizzazione di abitabilità in data 06/05/1992 prot. 1621.

In relazione alla suddetta domanda con lettera in data 12 gennaio 1993 veniva comunicato da parte del Comune di Comun Nuovo il DINIEGO al rilascio di abitabilità/agibilità di casa d'abitazione con uffici e negozi in via Tasso n. 16, con la seguente motivazione :

- le caldaie murali vanno collegate con canne fumarie sfocianti al tetto;
- presentare relazione e dichiarazione congiunta legge 373;
- presentare dichiarazione di conformità ex art. 9 legge 46/90 per gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico – sanitario, distribuzione interna gas.

n.b.

In occasione della presa visione della documentazione presso l'ufficio tecnico comunale è stata riscontrata nel fascicolo esaminato la presenza della seguente documentazione, parte della quale tra quella oggetto della richiesta di integrazione.

- dichiarazione di conformità impianto idraulico;
- dichiarazione congiunta;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- certificato di collaudo strutture in c.a.

Del deposito della suddetta documentazione, malgrado presente nel fascicolo della pratica, non risulta alcuna lettera di trasmissione-accompagnamento né di deposito con protocollo e presa d'atto da parte del Comune.

- Domanda di certificato di agibilità in data 08 ottobre 2002 limitatamente a ufficio negozio e magazzini.
- Attestazione di agibilità n. 05/2004 in data 03/08/2004 rilasciata alla società P.L.D. per il fabbricato in via Tasso 16 riguardante le unità immobiliari mappale 1522 subb. 2-3-9-10-11 composte da tre magazzini deposito, n. 3 uffici, un negozio, n,1 autorimessa.

Tacito assenso conseguente la domanda di agibilità in data 08/10/2022.

n.b.

L'attestazione di agibilità riguarda le unità immobiliari che rappresentano gli uffici a piano terra, i magazzini deposito a piano terra ed autorimessa oggetto delle concessioni edilizie sopra elencate. Inoltre si evidenzia che gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi presi a confronto non rappresentano nessun negozio.

Alla luce di quanto sopra secondo la documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico comunale, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione che possa modificare le conclusioni qui esposte, dell'edificio in questione risulterebbero agibili i soli uffici a piano terra, i magazzini/box a piano interrato ed una autorimessa, le altre unità immobiliari, conseguentemente al DINIEGO sopra detto, risulterebbero ancora prive di abitabilità, o il rilascio di quest'ultima risulta essere ancora in sospeso.

*

Dal generico confronto tra quanto è stato oggetto del titolo abilitativo in variante preso a confronto e lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi si è potuto accertare quanto di seguito elencato.

Piano interrato :

Sono presenti per tutte le unità immobiliari incluse nel piano interrato differenze delle misure interne determinate dal posizionamento, spessori e dimensioni delle pareti, sono anche presenti alcune differenze delle posizioni e dimensioni delle aperture interne ed esterne.

In particolare le cantine hanno dimensioni, forma e sagoma diversa rispetto a quanto autorizzato, la cantina di dimensioni maggiori è di poco meno profonda ma più ampia in direzione dell'adiacente locale di sgombero, determinando così una minore superficie dello stesso in corrispondenza della parete divisoria.

Le autorimesse sono tutte meno lunghe rispetto a quanto rappresentato sui disegni di progetto, la parete divisoria tra le autorimesse sub.12 e sub.13 è stata demolita o non realizzata determinando così un'unica autorimessa in luogo delle due autorizzate.

Il locale accatastato come magazzino deposito (sub. 10) riporta sui disegni di progetto la destinazione box mentre è stato accatastato come locale di sgombero. L'altezza interna del piano interrato è di pochi centimetri superiore ai mt. 2,40 indicati in progetto.

Piano terra

Sono presenti per tutte le unità immobiliari incluse nel piano differenze delle misure interne determinate dal posizionamento, dimensioni e spessori delle pareti, oltre ad alcune differenze delle posizioni e dimensioni delle aperture interne ed esterne.

Inoltre :

L'ufficio che occupa l'intero piano terra, così come accatastato, sui disegni di progetto autorizzati era costituito da due distinte unità immobiliari tra di loro indipendenti. La porzione di ufficio situata a sinistra del vano scale, rispetto via Tasso, è stata autorizzata come unico ambiente nel quale era previsto solamente un antibagno con bagno. Mentre invece tale spazio è stato suddiviso in più ambienti che hanno determinato la formazione di due uffici, un locale ingresso ed il disimpegno che concretizza il collegamento con l'altra porzione di piano terra ad uso ufficio, autorizzato anch'esso come unico ufficio indipendente. Quest'ultimo ha distribuzione interna parzialmente come autorizzata, ma come detto è stata in parte modificata per ricavare il collegamento con l'adiacente porzione di piano terra ufficio.

Il divisorio che separava in due porzioni uguali il terrazzo è stato realizzato in posizione diversa, conseguentemente la porzione di terrazzo accessibile dall'ufficio modificato mediante l'inserimento di divisorio interni, è più piccola rispetto a quanto autorizzato.

Il mantenimento dei divisori interni inseriti senza titolo abilitativo dovrà essere verificato per garantire il rispetto dei corretti rapporti aereo illuminati dei locali che si sono conseguentemente formati, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Piano primo

Sono presenti per tutte le unità immobiliari incluse nel piano differenze delle misure interne determinate dal posizionamento, dimensioni e spessori delle pareti, vi sono anche alcune differenze delle posizioni e dimensioni delle aperture interne ed esterne.

La distribuzione dei tre appartamenti inclusi nel piano primo è coerente con quanto rappresentato sui disegni di progetto autorizzati. In progetto non è rappresentata la tettoia che protegge il pianerottolo raggiunto dalla scala esterna che porta all'abitazione a piano primo dotata di accesso indipendente, pertanto detta tettoia non risulta essere stata autorizzata.

Piano secondo :

Sono presenti differenze delle misure interne determinate dal posizionamento, dimensioni e spessori delle pareti, alcune differenze delle posizioni e dimensioni delle aperture interne ed esterne.

La distribuzione interna dell'appartamento a piano secondo facente parte dell'attivo della procedura di fallimento è coerente con quanto rappresentato sui disegni di progetto autorizzati. L'altezza è di circa un centimetro inferiore a quella indicata in progetto.

Alla luce di quanto sopra esposto si tratterà, per ottenere la piena conformità abilitativa, di sottoporre i beni che lo necessitano a sanatoria onerosa a seconda delle circostanze specifiche per ciascuna unità immobiliare; oppure di ripristinare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato ove la sanatoria risultasse non ammissibile, oppure in considerazione di un migliore vantaggio economico rispetto ai costi ed impegni delle sanatorie.

Come più volte anticipato le sanatorie edilizie sono Impegni tecnici, economici ed amministrativi qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario, sia per quanto sopra elencato che ulteriori adempimenti qualora qui non evidenziati. Fattore di penalizzazione dei valori che sono stati già ricompresi quale elemento prudenziale riduttivo nel calcolo dei valori base d'asta.

Capannone via Sandro Pertini

L'edificio è stato costruito in forza del rilascio dei seguenti atti – titoli abilitativi

- Assegnazione P.I.P. Lotto " M "

Atto di assegnazioni immobiliari del notaio Franco Schiantarelli di Bergamo rep. 88870 racc. 13049 registrato a Bergamo il 09/10/2000 al n. 3986; trascritto a Bergamo con nota in data 7 ottobre 2000 ai n.ri 38390/28147.

- Permesso di costruire n. 15/2003 Reg. Costruzioni Pratica edilizia n.10/2003; prot. gen. 3713 del 31/10/2003. Rilasciato a _____ avente per oggetto la costruzione di edificio artigianale nell'ambito del PIP – lotto M .

- Comunicazione inizio lavori in data 24/06/2004

- Proroga prot. 2928 di mesi dodici al termine ultimazione lavori, permesso di costruire n. 15/2003 pertanto sino al 22/06/2008.

- D.I.A. n. 2973 del 05/06/2008 avente per oggetto rinnovo del permesso di costruire n. 15/2003 P.E. n. 10/2003 prot. 3713 del 31/10/2003. Avante per oggetto opere interne e serramenti esterni (Dia non accettabile per decorsi termini prot. 3934)

- D.I.A. n. 1754 del 03/04/2009 avente per oggetto completamento opere non ultimate nel termine prescritto dal permesso di costruire 15/2003. Integrazione documentale prot. 5014 del 24/09/2009

- D.I.A. n. 3802 del 14/07/2009 avente per oggetto messa in quota di marciapiede esistente per adeguamento accesso carrale esistente.
- Comunicazione inizio lavori in data 28/08/2009 riguarda la Dia 3802 del 14/07/2009.
- Comunicazione fine lavori in data 03/11/2009 prot. 5812
- Domanda di rilascio agibilità in data 05/11/2009 prot. 5869; Trasmissione documentazione integrativa alla richiesta di agibilità prot. 4064 del 06/08/2019.
- Comunicazione fine lavori in data 22/06/2010 prot. 3218 Dia 14/07/2009 prot. 3802
- Attestazione agibilità in data 10/11/2010.

n.b.

In alcuni documenti viene fatto riferimento alla pratica edilizia n 10/2003 che contraddistingue il premesso di costruire n. 15/2003.

La pratica di completamento opere m. 1754/2009 oltre che il completamento delle opere rappresenta anche una variante di tipo sostanziale in quanto interessa le dimensioni totali del capannone.

*

Dal sommario confronto tra quanto è stato autorizzato con l'ultimo e più recente titolo abilitativo in variante (Dia 1754) e lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi, è stata riscontrata la presenza di alcune differenze e difformità che dovranno, secondo le specifiche circostanze riguardanti ciascuna unità immobiliare, essere assoggettate a sanatoria edilizia onerosa o ripristini dello stato autorizzato. Impegni ed oneri tecnici ed economici qui considerati a completo carico degli aggiudicatari, anche per quanto qui eventualmente qualora non evidenziato. Nel caso in cui le sanatorie risultassero non ammissibili l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato o considerato ammissibile.

In particolare la costruzione capannone, che al suo interno include i locali di servizio a piano interrato, i locali ufficio a piano terra a l'abitazione del custode a piano primo, ha dimensioni esterne di pochi centimetri diverse rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto, le altezze interne sotto trave e sotto tegolo del capannone sono di poco diverse rispetto a quelle riportate sui disegni di progetto.

L'altezza interna del piano interrato della porzione che include i servizi sottostanti gli uffici a piano terra, in progetto indicata in mt. 2 ,50 risulta invece di poco più di mt. 2.70, mentre l'altezza interna della porzione di piano interrato sottostante il capannone è più coerente con quanto in progetto, così come lo sono quelle del piano terra uffici e primo abitazione risultate differenti di quantità minime.

Sono presenti differenze di alcune dimensioni interne che interessano l'intero piano interrato insieme ad alcuni spessori delle murature anch'essi diversi e diverse posizioni e dimensioni delle aperture. La parete che separa i servizi dalla cantina si trova in posizione diversa, traslata verso l'adiacente cantina, i servizi hanno profondità maggiore rispetto a quanto in progetto e delle tre docce ne sono state realizzate solamente due; la posizione del vano scale è traslata per cui il locale spogliatoio adiacente risulta più profondo. Il tratto di parete che avrebbe dovuto delimitare in progetto il primo tratto della scala non è stata realizzato, mentre invece è stato realizzato un divisorio in due porzioni di muro che si prolunga sino a raggiungere la parete che separa in due parti il piano interrato, determinando di fatto così la chiusura del sottoscala al quale si accede attraverso la porta inserita nel divisorio aggiunto. Le dimensioni interne dell'ampia cantina sono di poco diverse da quelle indicate in progetto.

Anche per gli uffici situati a piano terra sono presenti diverse dimensioni rispetto a quanto rappresentato sui disegni di progetto, la distribuzione interna è coerente, ma la scala chiocciola non è

stata realizzata mentre è stata realizzata una finestra, non autorizzata, che si affaccia sul capannone inserita nella parete adiacente il vano scale. Sono diverse le profondità dell'antibagno e del bagno e parte della larghezza di quest'ultimo. Non è indicata la porta che separa il tratto di scale esterno che si collega con la scala interna, realizzato per consentire l'accesso all'abitazione a piano primo direttamente dall'esterno senza attraversare gli uffici. La porta di accesso agli uffici si trova in posizione traslata rispetto a quanto rappresentato sui disegni di progetto. Nel complesso il " corpo " di fabbrica che include gli uffici e servizi a piano terra l'abitazione a piano primo, appare occupare, seppure di poco un'area leggermente diversa rispetto a quanto autorizzato, all'interno del capannone di cui è parte.

Infine anche il piano primo che include l'abitazione ad uso custode, presenta alcune differenze delle dimensioni interne e delle posizioni delle aperture. In particolare il bagno è più largo per cui la parete che lo separa dal vano scale è spostata verso quest'ultimo; il balcone ha larghezza minore e lunghezza di poco maggiore, sui disegni di progetto manca in tratto di parete esterna che lo delimita in parte. Di larghezza minore è anche il terrazzo realizzato in aderenza al pilastro angolo fabbricato. L'antibagno è meno lungo per cui la parete che lo separa dal bagno si trova in posizione diversa. Come per il sottostante piano anche qui la scala a chiocciola prevista in progetto non è stata realizzata.

Quella che in progetto è indicata in planimetria generale come superficie drenante permeabile, che rappresenta parte dell'area circostante il capannone, è stata completamente pavimentata. Per cui la prescrizione che stabilisce il rapporto tra superficie del fondo e superficie drenante non è più rispettata. Si tratterà quindi di ripristinare tale rapporto modificando la pavimentazione delle aree esterne ove per rendere conforme la proprietà anche sotto questo aspetto regolamentare non più

rispettato. Ulteriore adempimento sotto ogni aspetto tecnico e operativo posto a completo carico degli aggiudicatari.

5) Descrizioni generali e caratteristiche – Annotazioni – Consistenze

Beni in Via I. Tasso civico 16

Le proprietà oggetto di trattazione sono incluse in un edificio di tipo condominiale situato in Comune di Comun Nuovo con accesso al civico n.16 di via Torquato Tasso; la costruzione, secondo la documentazione reperita è stata ultimata nel 1991, si trova ad una distanza di circa un chilometro dal centro comunale, qui considerato come riferimento rispetto l'edificio in cui si trova il municipio.

Della casa la società dispone di tutte le unità immobiliari fatta eccezione per uno dei due appartamenti a piano secondo con area scoperta di pertinenza esclusiva, dell'autorimessa e della cantina di proprietà dello stesso appartamento.

La palazzina comprende a piano interrato autorimesse, cantine e tre ampi locali accatastati come locale di sgombero magazzini deposito, ricordato che l'unità immobiliare con il sub. 10 è stata autorizzata ad uso autorimessa.

Il piano terra comprende, oltre che al vano scale comune, un ampio ufficio dotato di balcone ed aree esclusive scoperte, quelle confinanti con via Tasso sono utilizzate come parcheggio dell'ufficio, accessibili attraverso l'ampio cancello scorrevole motorizzato. Tra le due porzioni di area si trova il vialetto pedonale di uso comune, mentre l'accesso al piano interrato avviene attraverso il cancello, arretrato rispetto la strada, che porta al corsello manovra dal quale avvengono gli accessi alle autorimesse. Degli accessi non è stato reperita la presenza di alcun titolo abilitativo, così come per quanto riguarda la recinzione che circonda la proprietà, e le autorizzazioni agli allacciamenti alle pubbliche utenze.

La copertura delle autorimesse tenuta a giardino pensile è suddivisa in porzioni delimitate di area esclusiva ad uso giardino, abbinate a ciascuna delle abitazioni che fanno parte dell'edificio, così come rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali.

Il piano primo include tre abitazioni, due delle quali servite dalla scala comune, mentre la terza viene raggiunta dalla scala esterna situata lungo il versante est della casa, da qui attraverso un piccolo pianerottolo si accede all'interno dell'abitazione.

Il secondo piano comprende due abitazioni, a quella di proprietà P. Group si accede attraverso il portoncino situato a sinistra del pianerottolo del vano scale, identificata col il subalterno 716 della particella 1522. (sub. 8 nel precedente accatastamento)

La costruzione si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazioni considerabili nel complesso mediocri, i parapetti dei terrazzi, sia in muratura che in barriera di ferro verniciata, e gli stessi terrazzi necessitano di interventi di riparazione per l'eliminazione dei danni provocati da infiltrazioni e dilavamento da acque meteoriche. situazioni visibili anche su parte delle pareti della casa, in particolar modo per quelle a piano interrato poste ai lati del corsello manovra autorimesse, dotato di pavimento in calcestruzzo liscio, presenta diverse rotture, sconessioni e macchie di umidità.

Condizioni particolarmente scadenti sono state riscontrate pressoché per tutti gli ambienti a piano interrato, le cantine, i box ed i magazzini presentando ampie zone in cui sono visibili situazioni di importanti infiltrazioni dovute probabilmente a rotture dei sistemi di impermeabilizzazione delle pareti perimetrali in prossimità degli infernotti e prese d'aria, dei solai, oppure provenienti dal terreno sottostante i pavimenti. Le infiltrazioni hanno danneggiato le finestre che danno sugli infernotti e quelle dei locali di sgombero. Il portoncino di accesso all'abitazione a piano primo dotata di scala esterna presenta rotture varie e danni da dilavamento tanto da dover essere sostituito.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del vano scale comune sono considerabili "normali", non è stato possibile avere informazioni sulle condizioni e funzionalità delle reti e impianti comuni, allacciamenti e sistemi di smaltimento, con buona probabilità la casa non è allacciata alla pubblica fognatura, se esistente, ma provvista di fosse biologiche e pozzi perdenti, per cui soggette ai conseguenti interventi di manutenzione periodica.

I serramenti dell'ufficio che prospettano lungo il versante strada sono in alluminio, mentre quelli che si affacciano sul lato terrazzi in legno, così come quelli delle abitazioni ai piani primo e secondo, dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c. avvolgibili. Gli impianti di riscaldamento sono autonomi per ciascuna unità immobiliare, si tratta di caldaie murali a metano collegati a caloriferi in alluminio. L'ufficio è dotato di due impianti di riscaldamento autonomi, probabilmente in quanto il piano comprendeva in origine due distinte unità immobiliari, l'impianto di condizionamento che non interessa però tutti gli ambienti, è composto da split a parete e unità esterne dislocate in alcune intercapedini infernotto dei magazzini a piano interrato, qui i caloriferi sono in ghisa verniciata.

I materiali di finitura interna sono di tipo economico, rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti di bagni e cucine dello stesso materiale, le caldaie degli impianti di riscaldamento sono quasi tutte piuttosto datate, si tratta di apparecchiature che non rispettano la vigente normativa in materia, per cui da sostituire con caldaie di tipo a condensazione e tiraggio forzato. Le pareti sono da tinteggiare e riparare ove presenti fori e rotture varie. I caloriferi dell'ufficio sono in ghisa verniciata. I parapetti dei terrazzi presentano diffuse macchie di umidità e rotture dovute all'azione degli agenti atmosferici. Rubinetterie e sanitari sono in genere di tipo economico.

*

Lotto 1

- Ufficio a piano terra, cantina a piano interrato e pertinenze scoperte di uso esclusivo a piano terra

particella 1522 sub. 713;

- Locali deposito a piano interrato particelle 1522 sub. 9-10-11.

- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 17 .

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000093/14 del 01/12/2014 – Classe energetica Eph D
35,70 [kWh/ m²a] (vedere allegato)

*

Si tratta dell'unità immobiliare ufficio che occupa l'intero piano terra della casa in cui hanno sede le società G.I.P. s.r.l.; I.P. s.r.l. e la società P. Group, i beni di quest'ultima sono trattati nella presente relazione.

La parte di ufficio situata a sinistra del vano scale, modificata senza titolo abilitativo mediante l'introduzione di pareti divisorie interne in muratura e serramento vetrato, include gli uffici amministrativi, mentre quella posizionata alla destra del vano scale, gli uffici direzionali. Questi ultimi hanno finiture di maggior valore rispetto agli uffici direzionali, qui i pavimenti sono in parquet, le porte sono in radica di noce decorate, lungo le pareti sono presenti rivestimenti di tipo boiserie anch'essi in radica di noce decorata. Elementi che essendo stati realizzati su misura, sono stati qui considerati parte integrante dell'unità immobiliare per cui inclusi nel valore della proprietà, fatta eccezione per il mobilio oggetto di separata valutazione.

L'ufficio dispone inoltre di due bagni con relativi antibagno posizionati in modo da servire la parte amministrativa e quella direzionale in modo indipendente, anche gli impianti di riscaldamento sono due probabilmente indipendenti tra loro. il balcone in origine suddiviso in due porzioni uguali è stata suddiviso in modo che quello accessibile dagli uffici amministrativi sia più piccolo di quello accessibile dagli uffici direzionali.

Sono pertinenze esclusive le aree a giardino situate lungo via Tasso, utilizzate come parcheggio dell'ufficio, e le aree esclusive situate ai lati del portoncino d'ingresso alle scale comuni.

Il lotto comprende due cantine a piano interrato, un autorimessa ed i tre ambienti magazzino deposito accessibili dal corsello manovra autorimesse. Come anticipato per tutte le unità immobiliari a piano interrato è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti sia dalle pareti perimetrali che dal pavimento, per cui i locali interrati sono tutti considerabili in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti. Urgono interventi di risanamento per eliminare le cause che determinano i danneggiamenti in questione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda l'ufficio parte amministrativa sono considerabili nel complesso discrete, quella della parte direzionale buone, non è stato possibile avere informazioni in merito alla funzionalità degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento, che a detto della proprietà funzionano correttamente.

Lotto 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra, particella 1522 sub. 712 ;
- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 14.

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000005/13 del 01/25/01/2013(scaduto)– Classe energetica “ D” (vedere allegato)

*

E' l'appartamento al quale si accede attraverso la scala esterna, dal pianerottolo di arrivo attraverso il portoncino in legno, in pessime condizioni, si accede al soggiorno con angolo cottura, si

aggiungono il disimpegno dal quale si accede al bagno ed alle due camere piuttosto piccole; gli ambienti sono tutti dotati di ampio balcone accessibile, fatta eccezione che dal bagno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono in generale mediocri, la caldaia dell'impianto di riscaldamento deve essere probabilmente cambiata.

La proprietà include anche una porzione di area esclusiva esterna situata al di sopra della copertura dei box, un'autorimessa e la cantina. I locali a piano interrato sono, come anticipato, in pessime condizioni per la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua.

Lotto 3

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato ed area esclusiva a piano terra (ex sub.706)

ora particella 1522 sub. 714 (ex sub. 4)

- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 18

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000094/14 del 01/12/2014 – Classe energetica Eph " D

" 115,19 [kWh/m2a] (vedere allegato)

*

E' l'appartamento di dimensioni minori situato a piano primo, l'accesso si trova a sinistra del pianerottolo di arrivo delle scale, l'abitazione è parzialmente arredata. Il valore del mobilio è stato ricompreso nel valore dell'abitazione per cui da vendere unitamente con quest'ultima.

Si tratta di un bilocale composto da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ed una camera. Il soggiorno e la camera dispongono di terrazzo di discrete dimensioni. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono qui discrete, mentre sono scadenti quelle della cantina, del box e del parapetto in muratura del terrazzo. La caldaia murale si trova all'interno di un'anta della cucina, probabilmente anch'essa da sostituire.

L'unità immobiliare dispone, come le altre abitazioni, di una porzione di area esclusiva scoperta posizionata, come altre, sopra la copertura dei box tenuta a giardino.

Lotto 4

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra (ex sub. 708) particella 1522 sub. 715 (ex sub. 5)

- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 19

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000095/14 del 01/12/2014 – Classe energetica Eph “ D” 96,85 [kWh/m2a] (vedere allegato)

*

E l'appartamento di dimensioni maggiori situato a piano primo, vista la presenza di mobilio da ufficio è stato probabilmente utilizzato come tale in aggiunta gli uffici a piano terra. In ogni caso si tratta di un'abitazione autorizzata con tale destinazione sin dall'origine.

L'unità immobiliare comprende un ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e disimpegno. Si aggiungono due balconi di buone dimensioni che interessano la cucina ed il soggiorno, la camera da letto più grande ed il bagno.

Qui le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili in genere “normali” fatta eccezione per i parapetti in muratura dei terrazzi anche qui danneggiati dalle acque meteoriche. La caldaia è già dovrebbe essere già di tipo a tiraggio forzato per cui probabilmente ancora utilizzabile, fatte salve eventuali verifiche tecniche. Trattandosi gli arredi presenti nell'abitazione di mobilio da ufficio, non sono stati considerati ricompresi nel valore dell'unità immobiliare, ma bensì valutati separatamente.

Come per le altre abitazione la proprietà comprende una porzione di area scoperta ad uso giardino situata sopra la copertura dei box. Anche qui la cantina ed il box sono in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Lotto 5

- Abitazione e piano secondo, cantina a piano interrato e area esclusiva a piano terra (ex 710)particella 1522 sub. 716 (ex sub. 8)

- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 12

- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 13

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000083/10 del 027/09/2010 (scaduto)– Classe energetica " F" .

E' l'appartamento a piano secondo il cui ingresso si trova a sinistra del pianerottolo di arrivo delle scale, l'altro appartamento è proprietà di terzi insieme alle pertinenze specifiche.

L'abitazione si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile tre camere da letto, disimpegno, un piccolo ripostiglio e bagno. Si aggiungono due ampi terrazzi che interessano il soggiorno con la camera di maggiori dimensioni, le altre due camere e la cucina.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono qui discrete, l'abitazione è stata probabilmente abitata, la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento deve essere sostituita con apparecchiatura che rispecchia la normativa vigente, mancano le aperture in parete obbligatorie per gli ambienti che includono sistemi di combustione, condizione che deve essere rispettata anche per le altre abitazione se non verificata. I parapetti dei terrazzi presentano danni da infiltrazioni per acque meteoriche, così come per la casa per tutti i frontalini dei balconi anch'essi danneggiati.

L'abitazione dispone di una porzione di area ad uso esclusivo come per le altre, posizionata al di sopra della copertura dei box.

La cantina e le due autorimesse a piano interrato sono in condizioni scadenti per la presenza di infiltrazioni d'acque provenienti sia dalle pareti perimetrali che dai pavimenti.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alle rappresentazioni grafiche planimetriche catastali, ricordata la presenza di incongruenza di forma sagoma e dimensioni rilevate, ed alla documentazione fotografica allegata in formato digitale alla presente relazione.

Consistenze :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui entità da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, i risultati sono stati inoltre arrotondati.

Le differenze di superficie dovute alle incongruenze riscontrate tra le rappresentazioni grafiche catastali e lo stato dei luoghi per quanto riguarda le cantine, sono state parzialmente compensate in base ai controlli effettuati durante lo svolgimento dei sopralluoghi. In ogni caso anche queste entità sono da considerare approssimative. Le superfici delle parti comuni non sono state considerate, quelle delle autorimesse sono le catastali in banca dati.

Lotto 1 : ufficio a piano terra con pertinenze esclusive, cantine, autorimessa e locali di sgombero a piano interrato

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
	Ufficio a piano terra	203,00

1522 sub. 713	Giardino esclusivo a piano terra	155,00
	Area esclusiva a piano terra	42,00
	Balcone a piano terra	34,00
	Cantine a piano interrato	29,00
1522 sub. 9	Magazzino deposito piano interrato	116,00
1522 sub. 10	Magazzino deposito piano interrato (autor. Box)	67,00
1522 sub. 11	Magazzino deposito piano interrato	133,00
1522 sub. 17	Autorimessa a piano interrato	16,00

Lotto 2 : Abitazione a piano primo, pertinenza scoperta a piano terra, cantina e box a piano int.

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
1522 sub. 712	Abitazione a piano primo	72,00
	Area esclusiva a piano terra	25,00
	Balcone a piano primo	25,00
	Cantina a piano interrato	2,70
1522 sub. 14	Autorimessa a piano interrato	15,00

Lotto 3 : Abitazione a piano primo, pertinenza scoperta a piano terra, cantina e box

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
1522 sub. 714	Abitazione a piano primo	46,00
	Area esclusiva a piano terra	29,00
	Balcone a piano primo	14,00
	Cantina a piano interrato	4,90
1522 sub. 18	Autorimessa a piano interrato	16,00

Lotto 4 : Abitazione a piano primo, pertinenza scoperta a piano terra, cantina e box

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
1522 sub. 715	Abitazione a piano primo	85,00
	Area esclusiva a piano terra	26,00
	Balcone a piano primo	24,00
	Cantina a piano interrato	4,70

1522 sub. 19	Autorimessa a piano interrato	17,00
--------------	-------------------------------	-------

Lotto 5 : Abitazione a secondo, pertinenza scoperta a piano terra, cantina e box

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
1522 sub. 716	Abitazione a piano secondo	101,00
	Area esclusiva a piano terra	25,00
	Balcone a piano secondo	32
	Cantina a piano interrato	7,00
1522 sub. 12	Autorimessa a piano interrato	15,00
1522 sub.13	Autorimessa a piano interrato	15,00

Lotto 6 - Capannone via Sandro Pertini s.n.

- Capannone artigianale con area esclusiva circostante, uffici a piano terra, servizi, spogliatoio e cantina a piano interrato, particella 2639 sub. 1

- Abitazione custode a piano primo, particella 2649 sub. 2.

Capannone uffici e servizi :

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000146/12 del 28/11/2012 (scaduto)- Classe energetica EPh " B" 9,47 [kWh/m3a] (vedere allegato)

Abitazione custode

Attestato di prestazione energetica n. 16081-000147/12 del 28/11/2012 (scaduto)- Classe energetica EPh " B" 9,44,57 [kWh/m3a] (vedere allegato)

*

Si tratta dell'edificio di tipo capannone artigianale realizzato nell'ambito di un PI.P. sul lotto " M ", assegnato con atto del notaio Franco Schiantarelli di Bergamo rep. 88870 racc. 13049 registrato a

Bergamo il 09/10/2000 al n. 3986; trascritto a Bergamo con nota in data 7 ottobre 2000 ai n.ri 38390/28147.

Si rimanda ed invita all'attenta lettura dell'atto di assegnazione del lotto (allegato in copia alla presente),per quanto stabilito nella regolamentazione del P.I.P. in relazione alla utilizzazione e commerciabilità del bene, ed alle precisazioni ricevute a mezzo PEC dal responsabile dell'ufficio tecnico Comunale (allegate in copia alla presente), sempre per quanto riguarda la commerciabilità del bene. Prendendo atto di quanto sopra in relazione alle aspettative dell'aggiudicatario.

*

La costruzione del capannone è iniziata nel giugno 2004, ultimata conseguentemente a proroghe rilasciate per il completamento delle opere nel 2009; attestazione di agibilità per tacito assenso in data 10/11/2010.

Il capannone artigianale si trova in via Sandro Pertini, non è stata riscontrata la presenza sul luogo del numero civico, la zona periferica rispetto al centro del comune include prettamente edificazioni di tipo produttivo. La costruzione si trova ad una distanza di poco meno di due chilometri dal centro, facendo riferimento alla distanza rispetto all'edificio in cui ha sede il Municipio. La viabilità locale è buona per la presenza di strade di dimensioni idonee al transito di automezzi da trasporto, inoltre sono presenti parcheggi di uso pubblico ed aiuole piantumate.

Si tratta di in capannone realizzato con struttura prefabbrica costituita da pannelli di tamponamento, travi pilastri e tegoli di copertura che includono lucernari alcuni i dei quali dotati di apertura motorizzata. In prossimità dell'angolo sud-ovest dell'edificio lato versante via Pertini, all'interno della costruzione principale è stato realizzata con struttura parzialmente in opera, il copro di fabbrica include a piano terra gli uffici con servizi, a piano primo l'abitazione del custode ed a piano interrato i locali adibiti a spogliatoi, servizi igienici e cantine.

Esternamente l'edificio si presenta di condizioni di manutenzione e conservazione apparenti considerabili nel complesso discrete, sono visibili alcuni segni di dilavamento dovuti alle acque meteoriche, visibili anche in corrispondenza dei punti di contatto tra i pannelli ed il pavimento esterno ed i serramenti. Nel complesso l'edificio ha un aspetto ordinato e sobrio ma non convenzionale grazie all' abbinamento dei colori, dei materiali e serramenti. La proprietà è interamente recintata con muretto in calcestruzzo e barriera metallica, sono presenti due accessi carrai motorizzati scorrevoli e due pedonali rispettivamente lungo i versanti sud ed est della proprietà L'ingresso principale su via Pertini è quello posizionati lungo il versante sud. In prossimità degli accessi carrai il capannone dispone di due portoni con apertura di tipo a libro e portale di protezione prefabbricato.

All'interno della recinzione sono state ricavate le nicchie che includono i contatori delle varie utenze, l'area scoperta circostante il capannone è pavimentata con getto di calcestruzzo liscio, sono visibili alcune rotture, crepe e macchie di umidità, la pavimentazione è particolarmente "dotata " di chiusini e caditoie varie dislocate in varie posizioni, sono visibili anche gli idranti della rete anti incendio. Le pareti interne che delimitano il corpo di fabbrica che include gli uffici ed abitazione custode, sono intonacate al rustico non tinteggiate.

I materiali di finitura del capannone comprendono pavimenti in calcestruzzo liscio e serramenti in alluminio parzialmente apribili, le pareti interne dei pannelli perimetrali non sono intonacate ma hanno finitura di tipo fondo cassero. Sono visibili nel pavimento diversi chiusini probabilmente ispezione delle reti idriche ed elettriche, ed alcune rotture situate in diverse posizioni del capannone. Gli impianti di illuminazione, distribuzione energia elettrica, anti furto e tutto quanto altro funzionale alla utilizzazione della struttura sono stati considerati parte integrante della stessa e come tali ricompresi nel valore dell'immobile. Il capannone non dispone di impianto di riscaldamento, mentre ne sono dotati gli uffici e l'abitazione del custode.

L'intero contenuto rilevato all'interno del capannone è stato oggetto di separato inventario per cui valorizzato in modo indipendente dall'immobile. Ogni onere per la rimozione o smaltimento in discarica dei materiali presenti all'interno del capannone, anche se da conferire in discarica speciale, è stato considerato a carico dell'aggiudicatario di questi ultimi.

L'ufficio e servizio igienico realizzato all'interno del capannone nella porzione d'angolo dell'edificio è costituito da un unico ambiente, piccolo antibagno e bagno, qui si trova anche il vano scale che sale al piano superiore abitazione custode, oppure scende a piano interrato. Il piano abitazione o è raggiungibile anche direttamente dall'esterno senza attraversare l'ufficio, per la presenza di un tratto di scale indipendente che si collega alla scala principale senza attraversare l'ufficio.

I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri, all'interno dell'ufficio si trovano appoggiate alla parete alcune porte probabilmente degli ambienti a piano interrato non installate, probabilmente affinché non vengano danneggiate dalle importanti infiltrazioni presenti in detto piano. La caldaia dell'impianto di riscaldamento, collegato a caloriferi in alluminio, non è stata montata, è stata depositata dalla società, ancora imballata, in un locale a piano primo. Per cui da montare insieme alle varie componenti già presenti oppure da aggiungere ove necessario, dell'impianto non è stata verificata la funzionalità e completezza delle componenti, anche per quanto riguarda la produzione acqua calda sanitaria e l'impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili nel complesso normali, è evidente lo stato di non utilizzazione in cui i locali si trovano i locali, per cui necessitano di interventi di pulizia, tinteggiatura e completamento di alcune parti impiantistiche mancanti.

Il piano interrato che si estende per una superficie più ampia rispetto al piano terra uffici soprastante, è raggiunto dalla scala interna inclusa nei suddetti uffici, comprende una zona che include i servizi

igienici, le docce e lo spogliatoio, a cui si aggiungono due ampie cantine, una delle quali parzialmente al di sotto del capannone parte produttiva. Circostanza da verificare per l'eventuale incidenza sulle portate del pavimento interessato dal sottostante piano interrato cantina.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti tutti gravemente danneggiati e da sostituire, sono in legno, si aprono sugli infernotti da cui prendono luce ed aria naturale ma provengono anche le copiose infiltrazioni.

Le condizioni di manutenzione del piano sono più che scadenti sono visibili importanti infiltrazioni d'acqua provenienti sia dalle pareti perimetrali che dal pavimento, inoltre con buona probabilità il sistema di sollevamento mediante pompe di sentina dell'acqua sottostante i pavimenti è insufficiente, non funzionante e/o danneggiato, da verificare e sostituire.

Le infiltrazioni hanno provocato rotture delle pareti e dei rivestimenti, diffuse macchie di umidità, il crollo di alcuni serramenti, è stata riscontrata la presenza anche di umidità proveniente anche dal pavimento, i danni interessano pressoché l'intero piano interrato.

Da verificare in conseguenza degli allagamenti, la corretta funzionalità di tutti gli impianti del piano. Attraverso la scala interna all'ufficio, oppure per mezzo della tratta di scala indipendente che ha accesso dall'esterno del capannone, si raggiunge l'abitazione ad uso appartamento del custode, situato a piano primo sopra gli uffici a piano terra.

L'appartamento comprende soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, ripostiglio bagno e due balconi. L'abitazione non è mai stata abitata, anche qui la caldaia dell'impianto di riscaldamento collegata ai caloriferi in alluminio non è stata montata, si trova ancora imballata depositata all'interno del bagno. I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellano, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri ed ante oscuranti. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili "normali", ovviamente come per il

piano sottostante, si rendono necessari interventi di pulizia e verifica del funzionamento di tutti i sistemi presenti, aperture, completamento impianti, elettrici, metano, ecc.

Verifiche e controlli che in ogni caso dovranno essere effettuati, per tutte le unità immobiliari oggetto di trattazione, insieme a qualsiasi intervento, sostituzione o altro risultasse da eseguire per la completa funzionalità delle unità immobiliari, qui considerate/i completamente a carico degli aggiudicatari.

*

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alle rappresentazioni grafiche planimetriche catastali, ricordata la presenza di alcune incongruenze di forma sagoma e dimensioni non presenti sulle stesse, ed alla documentazione fotografica.

Documentazione allegata in formato digitale alla presente relazione.

Consistenze :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui entità da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, i risultati sono stati inoltre arrotondati.

Lotto 6 : Capannone artigianale, uffici e servizi a piano terra, locali di servizio e cantine a piano interrato, abitazione custode a piano primo, superfici scoperte di pertinenza esclusiva.

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m ²
2639 sub.1	Capannone Artigianale	1.300,00
	Ufficio e servizi a piano terra compresi vani scale	102,00
	Porticato uffici	7,00
	Servizi e spogliatoio a piano interrato	43,00
	Cantine a piano interrato	143,00

	Area scoperta di pertinenza calcolata graficamente comprensiva delle recinzioni (ente urbano in banca dati mapp. 2639 di catastali mq. 2.380)	950,00
2369 sub.2	Abitazione custode piano primo	88,00
	Balconi a piano primo	11,00

Criteri stima adottati per la determinazione del valore dei singoli lotti.

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, oppure rispetto alle principali arterie stradali. 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 come descritte nei capitoli precedenti, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati interni ed esterni; sistemi, impianti esclusivi e/o comuni. Classificazione energetica secondo quanto riportato nei rispettivi attestati, ricordato che alcuni di questi sono scaduti.
- Per informazioni di natura urbanistica previsionale si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza del Comune di Comun Nuovo, 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 eventuali ripristini dello stato autorizzato. Anche gli aggiornamenti catastali sono stati considerati a carico degli aggiudicatari. Così come ogni adempimento che si rivelerà necessario per conseguire le varie certificazioni di conformità e collaudo, per allacciamenti vari, e per l'ottenimento delle agibilità dove mancanti.

Circostanze di criticità che sono state considerate elementi di penalizzazione sui valori delle stime elaborate già come base di calcolo. Valori poi rielaborati al ribasso mediante 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 introdotti, sia in aumento che in diminuzione delle superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali qui adottati non modificheranno le valutazioni qui determinate.

- 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 della commercializzazione 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 influiscono 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 di interesse economico 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 prudenziali di abbattimento, collocati tra il 15 ed il 20% a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori " **base d'asta prudenziali** per ogni singolo lotto.

Quanto sopra sia per anticipare le incertezze su quelli che saranno i reali tempi di realizzo e sull'effettivo 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 prezzi di aggiudicazione, 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 degli aggiudicatari. Ed anche per l'eventuale presenza di difformità, mancanze 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.

Oppure 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 considerato, e per ogni altro motivo o ragione qui non esaminata, di natura civilistica, giuridica e/o pregiudizievole all'uso delle proprietà ad avvenuta aggiudicazione

Valutazioni :

Alla luce dei contenuti della presente relazione sono stati espressi i seguenti valori base d'asta :

*

Lotto 1 – Valore base d'asta arrotondati Euro 281.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Ufficio a piano terra, cantina a piano interrato e pertinenze scoperte di uso esclusivo a piano terra, particella 1522 sub. 713;
- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 9;
- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 10;
- Locale deposito a piano interrato, particella 1522 sub. 11;
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 17;

Lotto 2 – Valore base d'asta arrotondati Euro 98.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra, particella 1522 sub. 712;
- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub.14;

Lotto 3 – Valore Base D'asta arrotondati Euro 48.000,00.= (parzialmente arredato compreso)

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato ed area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 714 (ex sub. 4) ed area esclusiva (ex sub. 706);
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 18 ;

Lotto 4 – Valore Base Asta arrotondati Euro 80.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione a piano primo, cantina a piano interrato, area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 715 (ex sub. 5) area esclusiva (ex sub. 708);
- Autorimessa a piano interrato particella 1522 sub. 19;

Lotto 5 – Valore Base Asta arrotondati Euro 98.000,00.=

Comune di Comun Nuovo catasto fabbricati foglio 2

- Abitazione e piano secondo, cantina a piano interrato e area esclusiva a piano terra particella 1522 sub. 716(ex sub. 8) , area esclusiva a piano terra (ex sub. 7 20);
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 12;
- Autorimessa a piano interrato, particella 1522 sub. 13 ;

Lotto 6 -Valore base d'asta Euro 744.000,00.=

Capannone artigianale con area esclusiva scoperta di pertinenza in Via Sandro Pertini

Comune di Comun Nuovo foglio 5

- Capannone con uffici e servizio a piano terra, area esclusiva di pertinenza, servizi igienici, spogliatoio e cantina a piano interrato, particella 2639 sub. 1;
- Abitazione custode a piano primo, particella 2649 sub. 2

Allegati In formato digitale :

1- Allegato catastale – Visure estratti mappa, elaborati grafici planimetrici

1.1. Planimetrie catastali Via Tasso

1.2. Planimetrie catastali via Pertini

2- Allegato fotografico – Documentazione fotografica dei beni visionati durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

2.1- Beni in via Tasso 16 Uffici, abitazioni, autorimesse, cantine, locali di sgombero.

2.2- Beni in via Sandro Pertini Capannone Artigianale

3- Elaborati grafici redatti su base catastale

4- Atto di assegnazione lotto all'interno del PIP (piani per insediamenti produttivi)

5- Precisazioni ricevute dal dirigente dell'ufficio tecnico Comunale per la proprietà in via Pertini

6- Attestati di prestazione energetica

6.1- Edificio in via Tasso

6.2-Edificio in via Pertini

Bergamo marzo 2023

architetto Renato Talamo

