

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Procedura di Fallimento n. 182/2019 – FBM Costruzioni s.r.l. in Liquidazione

Giudice delegato : Dott.ssa Elena Gelato

Curatore Fallimentare : Dott. Mario Papalia

- Relazione di stima beni immobili e beni mobili -

Premesse :

Il sottoscritto 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 al n. 108, veniva incaricato di redigere relazione di stima dei beni immobili e mobili in attivo alla procedura di fallimento sopra indicata.

Lo scrivente preso contatto con il Curatore della procedura di fallimento, si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante accertamenti presso i pubblici uffici per poi successivamente effettuare alcuni sopralluoghi presso i beni oggetto di trattazione.

Argomenti Trattati :

Descrizione sintetica, formazione lotti, valori base d'asta.

Accertamenti generali :

- 1) Identificazione catastale
- 2) Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari – titoli di provenienza
- 3) Accertamenti generali di natura urbanistica

Accertamenti specifici :

- 4) Descrizione beni , caratteristiche generali e consistenze;
- 5) Criteri di stima adottati.

6) Valutazioni secondo la formazione lotti omogenei.

Allegati :

Documentazione fotografica :

Allegati fotografici 1 – 2 Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro Via Lega Lombarda ,7-11;

Allegato fotografico 3 – Beni in Comune di Adrara San Rocco

Allegato fotografico 4 – Beni in Comune di Sarnico

Elaborati grafici planimetri su base catastale utili all'identificazione dei lotti in Comune di Albano S. Alessandro.

Documentazione catastale reperita in banca dati agenzia delle entrate servizi territoriali

Allegato catastale 1 - Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro Via Lega Lombarda 7-11

Allegato catastale 2 - Beni in Adrara San Rocco

Allegato catastale 3 – Beni in Sarnico.

Allegato fotografico 4 - beni mobili in Sarnico e Adrara San Rocco.

Attestati di prestazione energetica (abitazioni in Albano Sant'Alessandro)

Descrizione sintetica, formazione lotti, valori base d'asta.

Beni in Comune di Albano S. Alessandro subalterni della particella n. 5315 in edificio di tipo condominiale via Lega lombarda 11.

Lotto 1 – Valore base d'asta €uro 70.000,00.=

- Abitazione a piano terzo, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.55;**

- Autorimessa a piano interrato a catasto fabbricato foglio 8 particella **5315 sub.75.**

Le unità immobiliari sono state recentemente rese libere in quanto l'inquilino ha rinunciato al contratto di locazione prima della scadenza prevista per il 31/03/2021.

Lotto 2 - Valore base d'asta **€uro 69.000,00.=**

- Abitazione a piano terra con giardino esclusivo, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.34;**
- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.110;**

Le unità immobiliari sono in uso in forza di contratto di locazione alla _____ durata locazione dal 04/06/2018 al 31/05/2022. (per maggiori informazioni vedere il capitolo descrizione beni)

Lotto 3 – Valore base d'asta **€uro 77.000,00.=**

Abitazione a piano secondo, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub. 50**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.60**

Lotto 4 – Valore base d'asta **€uro 12.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.70**

Lotto 5 – Valore base d'asta **€uro 7.600,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.72**

Lotto 6 – Valore base d'asta **€uro 6.800,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.89**

Lotto 7 – Valore base d'asta **€uro 8.500,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.64**

Lotto 8 – Valore base d'asta **€uro 7.600,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.79**

Lotto 9 – Valore base d'asta **€uro 8.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 **particella 5315 sub.108**

Lotto 10 – Valore base d'asta **€uro 8.500,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.111**

Lotto 11 – Valore base d'asta **€uro 8.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5315 sub.112**

Beni in Comune di Albano S. Alessandro subalterni della particella n. 5153 in edificio di tipo condominiale via Lega lombarda n.7.

Lotto 12 – Valore base d'asta **€uro 13.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.799**

Lotto 13 – Valore base d'asta **€uro 13.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.801**

Lotto 14 – Valore base d'asta **€uro 9.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.805**

Lotto 15 – Valore base d'asta **€uro 9.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.806**

Lotto 16 – Valore base d'asta **€uro 9.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.809**

Lotto 17 – Valore base d'asta **€uro 13.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.824**

Lotto 18 – Valore base d'asta **€uro 9.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.878**

Lotto 19 – Valore base d'asta **€uro 9.000,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.885**

Lotto 20 – Valore base d'asta **€uro 8.500,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.886**

(include grigliato lato box)

Lotto 21 – Valore base d'asta **€uro 12.500,00.=**

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.911;**

(fusione ex sub.843 con ex sub. 910)

Lotto 22 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.894**

Lotto 23 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.895;**

Lotto 24 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.898**

Lotto 25 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub. 899**

Lotto 26 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub. 901**

Lotto 27 – Valore base d'asta **€uro 1.000,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.906**

Lotto 28 – Valore base d'asta **€uro 500,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.907;**

(ex parte box)

Lotto 29 – Valore base d'asta **€uro 500,00.=**

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella **5153 sub.908;** (ex parte box)

Beni In Comune di Adrara San Rocco Piazza Giovanni XXIII° n.2 - vicolo Galli 4 In edificio di tipo condominiale negozio ai piani terra- primo - abitazione a piano primo

Lotto 30 – Valore base d'asta arrotondati **€uro 260.000,00.=**

Negozi ad uso ristorante pizzeria, cucina e servizi a piano terra, sala banchetti, disimpegno vano scale, terrazzo e locale tecnico a piano primo. Il tutto identificato a catasto fabbricati del Comune di Adrara San Rocco al foglio 21 con la particella **2158 sub. 12.**

Lotto 31- Valore base d'asta **€uro 36.000,00**

Abitazione a piano primo di tipo bilocale, identificata a catasto fabbricati del Comune di Adrara San Rocco al foglio 21 con la particella **2158 sub. 15.**

In edificio realizzato su area di proprietà Comunale in Piazza Giovanni XXIII°, proprietà in attivo alla procedura di fallimento per il solo diritto di superficie della durata di anni 99 con decorrenza dal 27 febbraio 1997.

Lotto 32 – valore base d'asta **€uro 5.000,00.=**

Autorimessa a piano seminterrato identificata a catasto fabbricato al foglio 12 con la particella **3530 sub.22.** (solo diritto di superficie)

Lotto 33 – valore base d'asta **€uro 4.800,00.=**

Autorimessa a piano seminterrato identificata a catasto fabbricato al foglio 12 con la particella **3530 sub.23.** (solo diritto di superficie)

Beni in Comune di Sarnico in Edificio di tipo condominiale con accesso da Via Roma civico n.68

Lotto 34 – Valore base d'aste **€uro 115.000,00.=**

Ufficio a piano primo identificato a catasto fabbricati del Comune di Sarnico al foglio 5 censuario
SA, particella 386 sub.720

Identificazioni catastali

Beni in Comune di Albano S. Alessandro Subalterni delle particelle 5153 – 5315.

Banca dati Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali. Catasto Fabbricati

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
8	5153	824		C/6	2 ^a	31 m ²	Totale 33 m ²	49,63
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

*

Dati:

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
8	5153	907		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	908		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

*

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
8	5315	34		A/2	2 ^a	3,5 vani	Totale 61 m ² Totale escluse aree scop. 55 m ²	307,29
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano T								
8	5315	50		A/2	2 ^a	3 vani	Totale 60 m ² Totale escluse aree scop. 58 m ²	263,39
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n.sn; piano 2.								

8	5315	55		A/2	2 ^a	3 vani	Totale 57 m ² Totale escluse aree scop. 54 m ²	263,39
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano 3								
8	5315	64		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 22 m ²	33,02
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	75		C/6	2 ^a	30 m ²	Totale 34 m ²	48,03
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	79		C/6	2 ^a	18 m ²	Totale 20 m ²	28,82
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	110		C/6	2 ^a	19 m ²	Totale 20 m ²	30,42
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								

Intestazione:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

*

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
8	5153	799		C/6	2 ^a	31 m ²	Totale 35 m ²	49,63
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	801		C/6	2 ^a	31 m ²	Totale 34 m ²	49,63
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	805		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 23 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	806		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 23 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	809		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 23 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	878		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 24 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	885		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 24 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	886		C/6	2 ^a	21 m ²	Totale 25 m ²	33,62
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	894		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	895		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	898		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	899		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	901		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5153	906		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	15,18
Indirizzo : Via del Tonale n. sn; piano S1								
8	5315	60		C/6	2 ^a	37 m ²	Totale 42 m ²	59,24
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	70		C/6	2 ^a	28 m ²	Totale 33 m ²	44,83
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	72		C/6	2 ^a	18 m ²	Totale 20 m ²	28,82
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	89		C/6	2 ^a	18 m ²	Totale 21 m ²	28,82
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								

8	5315	108		C/6	2 ^a	19 m ²	Totale 21 m ²	30,42
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	111		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 21 m ²	32,02
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5315	112		C/6	2 ^a	19 m ²	Totale 22 m ²	30,42
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								
8	5153	911		C/6	2 ^a	34 m ²	Totale 38 m ²	54,43
Indirizzo : Via Lega Lombarda 1167 n. sn; piano S1								

Intestazione:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

Beni in Comune di Adrara San Rocco

Banca dati Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali. Catasto Fabbricati del Comune di Adrara San Rocco foglio 12

Dati:

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
12	2158	12		C/1	1 ^a	271 m ²	Totale 337 m ²	5.234,50
Indirizzo : Piazza Giovanni XXIII° piano T-1								

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
12	2158	15		A/3	2 ^a	2,5 vani	Totale 54 m ² Totale escluse aree scop. 54 m ²	154,94
Indirizzo : Via Galli piano 1								

Intestazione:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

Le planimetrie catastali non sono completamente coerenti con lo stato dei luoghi.

Si segnala inoltre la presenza di incongruenze tra la mappa a catasto ai terreni (mapp. 2158) e la sagoma, conformazione dell'area e del fabbricato che include, insieme a proprietà di terzi, anche le unità immobiliari qui oggetto di trattazione.

*

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
12	3530	22		C/6	3 ^a	15 m ²	Totale 15 m ²	30,21
Indirizzo : Piazza Giovanni XXIII° sn. Piano S1								
12	3530	23		C/6	3 ^a	15 m ²	Totale 15 m ²	30,21
Indirizzo : Piazza Giovanni XXIII° sn. Piano S1								

Intestazione:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	Comune di Adrara San Rocco con sede in Adrara San Rocco via Marconi n.2	00712980168	Proprietà per l'area
	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà superficiale per 1/1

Beni in Comune di Sarnico

Banca dati Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali. Catasto Fabbricati del Comune di Sarnico censuario SA foglio 5

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
5	386	720		A/10	1 ^a	3,5 vani	Totale 74 m ²	397,67
Indirizzo : Via Roma n. 68; piano 1°.								

Intestazione:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	FBM Costruzioni s.r.l. con sede in Sarnico	02849550161	Proprietà per 1/1

La planimetria catastale non è completamente coerente con lo stato dei luoghi.

2) Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari – titoli di provenienza

Del complesso edilizio in Comune di Albano S. Alessandro in Via Lega Lombarda traversa della Via

Tonale, denominato "RESIDENZA PIRAMIDE", composto da tre lotti denominati rispettivamente "lotto

"A", lotto "B" e lotto "C", e precisamente le unità immobiliari facenti parte

del lotto B

5153 sub. 824 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m², superficie

catastale Totale: 33 m² Rendita Euro 49,63

5153 sub.907 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub.908 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 799 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m², superficie catastale Totale: 35 m² Rendita Euro 49,63

5153 sub. 801 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m², superficie catastale Totale: 34 m² Rendita Euro 49,63

5153 sub. 805 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 23 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 806 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 23 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 809 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 23 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 878 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 24 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 885 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 24 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 886 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², superficie catastale Totale: 25 m² Rendita Euro 33,62

5153 sub. 894 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 895 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 898 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub.899 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 901 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 8 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 906 via del Tonale snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 m², superficie catastale Totale: 9 m² Rendita Euro 15,18

5153 sub. 911 (fusione ex sub. 843-910) via del Tonale snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², superficie catastale Totale: 38 m² Rendita Euro 54,43

costituiscono enti comuni del fabbricato le particelle identificati come segue:

5153, subalterno 701, via Tonale sn., piani S1-t (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 5153);

5153, subalterno 702, via Tonale sn., piani S1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 706 a 713 ambo inclusi e da 788 a 798 ambo inclusi nel mappale 5153);

5153, subalterno 703, via Tonale sn., piani S1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 714 a 720 ambo inclusi, da 811 a 820 ambo inclusi, 822, 823 e 912 del mappale 5153);

5153, subalterno 704, via Tonale sn., piani S1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 721 a 732 ambo inclusi e da 834 a 841 ambo inclusi del mappale 5153);

5153, subalterno 705, via Tonale sn., piani S1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 733 a 741 ambo inclusi e da 851 a 861 ambo inclusi del mappale 5153);

5471, subalterno 701, via tonale sn., piani S1-t (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 5153)

Del lotto C :

5315 sub.50 via Lega Lombarda 1167 sn., piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 60 m² Rendita Euro 263,39

5315 sub.55 via Lega Lombarda 1167 sn., piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 57 m² Rendita Euro 263,39

5315 sub.34 via Lega Lombarda 1167 sn., piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 61 m² Rendita Euro 307,29

5315 sub.64 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 m², superficie catastale Totale: 22 m² Rendita Euro 32,02

5315 sub.75 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 m², superficie catastale Totale: 34 m² Rendita Euro 48,03

5315 sub.110 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale Totale: 20 m² Rendita Euro 30,42

5315 sub.79 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: 20 m² Rendita Euro 28,82

5315 sub.60 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 m², superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Euro 59,24

5315 sub.70 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 m², superficie catastale Totale: 33 m² Rendita Euro 44,83

5315 sub.72 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: 20 m² Rendita Euro 28,82

5315 sub.89 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², superficie catastale Totale: 21 m² Rendita Euro 28,82

5315 sub.108 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale Totale: 20 m² Rendita Euro 30,42

5315 sub.111 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale Totale: 22 m² Rendita Euro 32,02

5315 sub. 112 via Lega Lombarda 1167 sn., piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale Totale: 20 m² Rendita Euro 30,42

costituiscono enti comuni del fabbricato le particelle identificati come segue:

5315, subalterno 1, via Lega Lombarda (1167) sn., piani s1-t (bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 5315);

5315, subalterno 2, via Lega Lombarda (1167) sn., piani s1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 4 a 31 ambo inclusi del mappale 5315);

5315, subalterno 3, via Lega Lombarda (1167) sn., piani s1-t-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni da 32 a 59 ambo inclusi del mappale 5315)

Titoli di provenienza :

Alla società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico in virtù dei seguenti titoli:

- la particella 5153 sub.824 (insieme ad altri beni venduti.. poi venduti)

Atto di compravendita in data 26 ottobre 2009 n.ro 18917/12719 di repertorio del Notaio Figlioli Francesco di Bergamo, registrato a Bergamo in data 4 novembre 2009 al n. 16290 Serie 1T ivi trascritto in data 05 novembre 2009 ai numeri 72805/45789;

- le particelle 5153 sub.907 e 5153 sub.908: (insieme ad altri beni .. poi venduti)

Atto di compravendita in data 25 giugno 2010 n.ro 19979/13560 di repertorio del Notaio Figlioli Francesco di Bergamo, ivi trascritto in data 12 luglio 2010 ai numeri 38418/21613

- le particelle 5315 sub.50, 5315 sub.55, 5315 sub.34, 5315 sub.64, 5315 sub.75, 5315 sub.110 e 5315 sub.79:

Atto di compravendita in data 26 luglio 2011 n.ro 21528/14819 di repertorio del Notaio Figlioli Francesco di Bergamo, registrato a Bergamo il 4 agosto 2011 al n. 13431 Serie 1T ivi trascritto in data 5 agosto 2011 ai numeri 42835/24911;

- le particelle 5315 sub.60, 5315 sub.70, 5315 sub.72, 5315 sub.89, 5315 sub.108, 5315 sub.111, 5315 sub.112, 5153 sub. 799, 5153 sub. 801, 5153 sub. 805, 5153 sub. 806, 5153 sub. 809, 5153 sub. 878, 5153 sub. 885, 5153 sub. 886, 5153 sub. 894, 5153 sub. 895, 5153 sub. 898, 5153 sub.899, 5153 sub. 901, 5153 sub. 906, 5153 sub. 911.

Atto di compravendita in data 10 gennaio 2019 repertorio 20176/16244 Notaio Tucci Marco di Bergamo ivi trascritto in data 24 gennaio 2019 ai numeri 3879/2467

Formalità Pregiudizievoli :

- servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritte a Bergamo in data 28 luglio 1956 ai n.ri 7409/6765, in data 16 novembre 1956 ai n.ri 10874/9883, in data 6 ottobre 1962 ai n.ri 13864/11892, in data 11 marzo 1976 ai n.ri 5514/4629, in data 6 luglio 1979 ai n.ri 14278/12065, riguardanti esclusivamente il lotto "B"

- convenzione stipulata con atto in data 17 dicembre 2003 n.34825/6431 di repertorio Notaio Mauro Ruggiero, registrato a Bergamo il 30 dicembre 2003 al n.2323 serie 1v, ivi trascritto il 15 gennaio 2004 ai n.ri 2157/1495.

- Ipoteca volontaria a favore _____ per concessione a garanzia di apertura di

credito Somma capitale €uro Somma interessi complessiva €uro

Atto del notaio Vasini Mario in data 08/07/2011 rep. 102515-17872; nota n. 38/079/7667 del 19/07/2011.

Grava sui seguenti beni:

In Comune di Adrara San Rocco: catasto fabbricati foglio 12 particelle 3530 sub.22-23 (per il solo diritto superficario) a catasto fabbricati foglio 21 particelle 2158 sub.12-15.

In Comune di Albano S. Alessandro foglio 8 particelle 5153 sub. 856-863; (venduti)

in Comune di Sarnico foglio 5 particella 386 sub.715 (venduto)

Annotazioni :

- Annotazione presentata il 08/01/2013 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 104 Registro generale n. 816 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 04/02/2014 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 605 Registro generale n. 3963 Tipo di atto: 0800 - ATTO MODIFICATIVO

- Annotazione presentata il 29/02/2016 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 1248 Registro generale n. 8061 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 07/11/2018 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 7663 Registro generale n. 53838 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 11 ottobre 2011 ai numeri 50989/10037 a favore

con sede in contro la società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico;

Somma capitale Euro Somma iscritta Euro gravante, le unità immobiliari in Albano S. Alessandro particelle 5315 sub.50, 5315 sub.55, 5315 sub.34, 5315 sub.64, 5315 sub.75 e 5315 sub.110.

- Sentenza dichiarativa di fallimento della società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 20 settembre 2019, trascritta a Bergamo in data 24 ottobre 2019 ai numeri 53617/34951, avente ad oggetto, tra gli altri beni, le unità immobiliari sopra descritte.

Beni in Comune di Adrara San Rocco

Parte del fabbricato "autorimesse" realizzate nel sottosuolo dell'area sita in Piazza Papa Giovanni XXIII, due autorimesse, censite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 12 con le particelle :

- 3530 sub. 22 Piazza Giovanni XXIII snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: 15 m² Rendita Euro 30,21

- 3530 sub. 23 Piazza Giovanni XXIII snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m², superficie catastale Totale: 15 m² Rendita Euro 30,21

Si precisa che: la particella 3530 sub. 1 è bene comune non censibile ai soli subalterni da 2 a 21 compresi (accesso autorimesse), escluse quindi le autorimesse oggetto di contratto.

In diritto di proprietà superficaria temporanea, convenuta per il periodo di anni 99 (novantanove), decorrenti dalla data del contratto di costituzione del diritto di superficie, e cioè dell'atto a rogito Notaio Mario Vasini in data 27 marzo 1997 repertorio n. 46.415/3.906, trascritto a Bergamo il 6 marzo 1997 ai numeri 7541/5894.

Del fabbricato sito in Piazza Papa Giovanni XXIII/via Galli, le porzioni immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio al foglio 21, particelle

- 2158 sub. 12 Piazza Giovanni XXIII, piano T-1, categoria C/1, classe 1, consistenza 271 m², superficie catastale Totale: 337 m² Rendita Euro 5.234,50

- 2158 sub. 25 Piazza Giovanni XXIII, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vamo. superficie catastale Totale: 54 m² Rendita Euro 154,94

Alla società FBM COSTRUZIONI S.R.L. (dalla) con sede in Sarnico in virtù di: Atto di compravendita in data 28 maggio 2001 n.ro 67041 di repertorio del Notaio Vasini Marco, registrato a Bergamo in data 14 giugno 2001 al n.ro 8695 Serie 1T, ivi trascritto in data 30 maggio 2001 ai numeri 20561/15224

Alla con atto del notaio Vasini in data 14 febbraio 1994 rep.33397/2237, registrato a Bergamo il 4 marzo 1994 al n. 1305; trascritto a Bergamo il 15 febbraio 1994 ai nn. 4802/3610. Con successivo atto di trasformazione con verbale di assemblea straordinaria del notaio C. Lampugnani di Melzo in data 31 marzo 1994 rep. 24282/3583 registrato a Milano il 19 aprile 1994 al n. 8035; trascritto a Bergamo il 26 aprile 1994 al n. 12208 registro generale.

Formalità pregiudizievoli :

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto del notaio Vasini Marco in data 28/05/2001 rep. 67042 Somma capitale €. somma interessi €. a favore
grava su beni in Comune di Adrara San Rocco fg. 21 mappali 2158 sub. 12-15.

- Annotazione presentata il 08/07/2011 Servizio di P.I. di BERGAMO Registro particolare n. 8111 Tipo di atto: 0803 - Registro generale n. 36084 - CANCELLAZIONE TOTALE -

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito) iscritta a Bergamo in data 19 luglio 2011 ai numeri 38079/7667 a favore con sede in contro
la società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico, capitale Euro Somma iscritta Euro
gravante, le unità immobiliari :

In Comune di Adrara San Rocco fg. 21 mapp. 2158 sub.12-15:

In comune di Albano S. Alessandro fg. 8 mapp. 5153 sub.856-863- (venduti)

Im Comune di Sarnico fg. 5 mapp. 386 sub.715 (venduto)

si precisa che a margine di detta iscrizione è stata rilevata Domanda di annotazione ad iscrizione (atto modificativo) presentata in data 4 febbraio 2014 numeri 4963/605

- Sentenza dichiarativa di fallimento della società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 20 settembre 2019, trascritta a Bergamo in data 24 ottobre 2019 ai numeri 53617/34951, avente ad oggetto, tra gli altri, l'unità immobiliari sopra descritta.

Beni in Comune di Sarnico

Parte del fabbricato di tipo condominiale eretto su terreno in mappa al foglio 5 (foglio logico 1) particella 386 E.U. di are 04.70, l'unità immobiliare censita presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo

- Ufficio Territorio, al foglio 5, sezione urbana SA, particella 386 sub. 720 via Roma n.68, piano 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 74 m² Rendita Euro 397,67

Si precisa che:

- la particella 386 sub. 710 è bene comune non censibile all'intero fabbricato (ingresso, locali contatori)

- la particella 386 sub. 711 è bene comune non censibile ai subb. 715, 720, 721, 722 e 723 (disimpegno e scala)

- la particella 386 sub. 712 è bene comune non censibile ai subb. 715 e 720 (disimpegno)

Alla società FBM COSTRUZIONI S.R.L. (da _____) con sede in Sarnico

in virtù di:

Atto di compravendita in data 13 marzo 2008 n.ro 97146 di repertorio del Notaio Vasini Marco, registrato a Bergamo in data 17 marzo 2008 al n.ro 4549 Serie 1T, ivi trascritto in data 20 marzo 2008 ai numeri 19653/11831

Alla parte venditrice : atto di compravendita notaio Vasini Marco in data 6 dicembre 2001 rep. 69337/7671, registrato a Bergamo in data 20 dicembre 2001 al n. 15122; trascritto a Bergamo il 12 dicembre 2001 ai nn. 50277/37029.

Formalità pregiudizievoli :

- sentenza dichiarativa di fallimento della società FBM COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Sarnico pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 20 settembre 2019, trascritta a Bergamo in data 24 ottobre 2019 ai numeri 53617/34951, avente ad oggetto, tra gli altri, le unità immobiliari sopra descritte

Accertamenti generali di natura urbanistica.

Ben immobili in Comune di Albano Sant'Alessandro via Lega lombarda ,11; particelle 5315 e subalterni. Condominio residenza Piramide Lotto C.

Lo strumento urbanistico vigente inquadra le costruzioni che includono le unità immobiliare oggetto di trattazione nel " sistema insediativo residenziale consolidato ".

Per maggiori e più dettagliate informazioni sugli interventi ammessi in tale ambito, si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza, piano di governo del territorio con tutte le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi, ecc. Ed a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva, sia in rapporto allo stato attuale che alla utilizzazione dei beni come regolamentata dallo strumento urbanistico, che alle prescrizioni

urbanistiche precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che contemplino per l'ammissibilità la conformità urbanistica attuale e al momento delle trasformazioni introdotte.

*

Elenco titoli abilitativi che hanno riguardato l'edificio riportati nell'atto di acquisto.

- Piano Integrato di Intervento approvato dal Consiglio Comunale di Albano Sant'Alessandro (BG) con deliberazione n. 35 del 25 settembre 2003, per la cui esecuzione è stata stipulata con il detto Comune apposita convenzione con atto in data 17 dicembre 2003 n.34825/6431 di repertorio notaio Mauro Ruggiero, registrato a Bergamo il 30 dicembre 2003 al n.2323 serie 1V, ivi trascritto il 15 gennaio 2004 ai n.ri 2157/1495. Dal titolo di compravendita :

L'onere di ottemperare a tutte le obbligazioni derivanti dalla sopra citata convenzione, in relazione ai Lotti "A" – B – C resta ad esclusivo carico della società venditrice per l'esecuzione di quanto ancora non realizzato, restando la parte acquirente sollevata da qualsiasi responsabilità in merito.

Opere di Urbanizzazione

Per le opere di urbanizzazione sono state presentate le denunce di inizio attività (D.I.A.) in data 8 luglio 2004 n. 124/2004 - n. 8992 di protocollo e le successive in variante in data 3 aprile 2006 n. 52/06 - n. 4570 di protocollo, in data 12 settembre 2007 n. 153/07 (per modifiche passaggio nord), in data 5 novembre 2007 n. 179/07 (per posa struttura ricovero carrelli) ed in data 16 ottobre 2008 n. 154/08 - n. 16201 di protocollo (per attraversamento pedonale rialzato), con certificato di collaudo finale presentato in data 16 giugno 2009;

*

- Per la costruzione del fabbricato (Lotto C del complesso immobiliare) di cui fa parte quanto in oggetto, è stata presentata al Comune di Albano Sant'Alessandro la denuncia di inizio attività

(D.I.A.) in data 4 maggio 2006 n.69/2006 prot.6277, e la successiva in variante in data 21 dicembre 2007 n. 207/07 prot.18003..

- La comunicazione di ultimazione delle opere, unitamente alla richiesta del certificato di agibilità, è stata presentata in data 23 gennaio 2008 prot. n.1109, garantendo la società venditrice che la stessa si intende attestata per silenzio assenso essendo trascorsi i termini di legge e restando comunque a carico della stessa ogni onere e spesa in merito.

*

Da un sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi e lo stato dei luoghi, visitato in occasione del sopralluogo, in relazione alle unità immobiliari facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento si espone quanto segue :

- Lotto 1 mapp. 5315 sub.55 abitazione a piano terzo – box mapp. 5315 sub 75

Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne degli ambienti, la distribuzione è coerente con quanto autorizzato; le altezze sono variabili in funzione dell'andamento/sagoma della copertura in legno a vista.

- Lotto 2 Abitazione a piano terra, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.34; Autorimessa in a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.110;

Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne degli ambienti, la distribuzione è coerente con quanto autorizzato. L'altezza interna del box è di un paio di centimetri maggiore rispetto a quanto autorizzato.

- Lotto 3 Abitazione a piano secondo, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub. 50; Autorimessa a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.60;

Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni interne degli ambienti, la distribuzione è coerente con quanto autorizzato. L'altezza interna, in riferimento al punto di rilevamento, è di un paio di

centimetri inferiore a quella di progetto. Il box sub.60 è di poco più di circa un centimetro più alto rispetto a quanto autorizzato.

Per i lotti 4-5-6-7-8-9-10-11, corrispondenti ad autorimesse, sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne e delle altezze interne , queste ultime risultate di poco superiori a quanto autorizzato.

—
-
Lotto B - Beni in Comune di Albano S. Alessandro in edificio di tipo condominiale via Lega lombarda 7, unità immobiliari in attivo alla procedura di fallimento subalterni della particella **n. 5153** .

Elenco titoli abilitativi che hanno riguardato l'edificio riportati nell'atto di acquisto.

il predetto lotto è stato edificato in base alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) in data 8 luglio 2004 n. 125/04 prot. n. 8993 , e la successiva variante in data 11 maggio 2006 (citata in atto di acquisto ma non reperita presso l'ufficio tecnico comunale).

Richiesta di certificato di agibilità parziale prot. 7726 del 30/05/2006; Richiesta certificato di agibilità prot. 10059 del 13/07/2006 – attestata per silenzio assenso per decorrenza dei termini.

La comunicazione di ultimazione delle opere è stata depositata unitamente alla richiesta del certificato di agibilità presentata in data 13 luglio 2006

*

Da un sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi e lo stato dei luoghi, visionato in occasione del sopralluogo, in relazione alle unità immobiliari facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento si espone quanto segue :

Per le autorimesse lotti 12-13-14-15-16-17-18-19-20 ** –, rispetto a quanto autorizzato, sono presenti, in alcuni casi, modeste differenze delle misure interne e delle altezze.

L'autorimessa (qui lotto 21) mapp. 5153 sub. 911 (catastalmente derivante dalla fusione/unione dei sub. 843- 910) è stata autorizzata in progetto (box 57) con profondità inferiore rispetto all'attuale. Essendo stata inclusa una porzione di quella che era l'autorimessa confinante autorizzata (box 81), l'autorimessa sub. 911 è diventata più lunga rispetto a quanto riportato sull'ultimo titolo abilitativo. Circostanza che dovrà essere normalizzata mediante sanatoria edilizia onerosa. Si segnala che graficamente la sagoma del bene comune sub. 701 (LT3 in progetto) adiacente il box sub.91, riportata sulla planimetria catastale di quest'ultimo, è diversa dalla sagoma dello stesso ambiente riportata sul titolo abilitativo utilizzato per il confronto. Si segnala inoltre che il locale immondizie, posto a lato del box sub.886, fatta salva la presenza di ulteriori documentazione abilitativa per ora non riavvisata, non è rappresentato sui disegni di progetto.

** All'interno della parete lato destro di quest'ultimo box (lotto 20) è stato applicato un grigliato in lamiera forata, che di fatto riduce la larghezza utile dell'autorimessa, dietro il grigliato sono visibili una porta con maniglione antipanico ed una canalizzazione, tutti manufatti non presenti nel titolo abilitativo corrispondente.

Per le cantine lotti 22-23-23-25-26-27 – sono presenti lievi diversità interne.

Parte del sedime attualmente occupato dalle cantine lotti 28-29 (sub.907-908) era nel progetto autorizzato occupato dal box n.98, che invece non è stato realizzato. La residua area non occupata dalle due cantine è catastalmente parte del bene comune sub.701 area manovra. Anche qui si tratterà di normalizzare la situazione abilitativa attraverso istanza per sanatoria edilizia onerosa.

L'impegno e onere, come ogni altra circostanza necessaria per raggiungere la completa normalizzazione abilitativa urbanistica di tutti i beni immobili in attivo alla procedura di fallimento, è per

qualsiasi aspetto tecnico, amministrativo ed economico completamente a carico dell'aggiudicatario, e così considerato nei conteggi di stima.

Beni In Comune di Adrara San Rocco Piazza Giovanni XXIII° n.2 negozio bar ristorante

Lo strumento urbanistico vigente inquadra le costruzioni che includono le unità immobiliare oggetto di trattazione (bar ristorante ed abitazione) in Ambito dell'edilizia storica, ambito del tessuto urbano consolidato edifici o comparti edificati caratterizzati da elementi linguistico-compositivi propri dell'edilizia storica. Sistema paesistico ambientale - ambito dell'edilizia storica o edifici e comparti edificati caratterizzati da elementi linguistico compositivi propri dell'edilizia storica.

Analisi sugli ambiti di antica formazione :

- Edifici oggetto di trasformazione prevalentemente recente morfologicamente inseriti nell'impianto urbano di antica formazione con caratteri linguistici coerenti al contesto.
- Edifici di formazione o trasformazione prevalentemente recente morfologicamente inseriti nell'impianto urbano di antica formazione ma con caratteri linguistici estranei al contesto.

Per maggiori e più dettagliate informazioni sugli interventi ammessi in tale ambito e sull'inquadramento urbanistico, si rimanda alla consultazione della regolamentazione urbanistica piano di governo del territorio con tutte le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi sugli edifici di antica formazione, gradi d'intervento, etc. Oltre a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva che interessa le proprietà oggetto di trattazione, sia in rapporto allo stato attuale che alla utilizzazione dei beni come regolamentata dallo strumento urbanistico, che alle prescrizioni urbanistiche precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che contemplino per

l'ammissibilità la conformità urbanistica attuale e al momento delle trasformazioni introdotte. Analogamente si rimanda alla lettura delle regolamentazione urbanistica ed al regolamento edilizio comunale, anche per quanto riguarda la costruzione che include le autorimesse in diritto superficario la cui proprietà dell'area è in capo al Comune di Adrara San Rocco.

*

L'edificio che include le unità immobiliari oggetto di trattazione è stato realizzato in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi, dati riportati nell'atto acquisto :

Per la parte abitativa :

- Le opere relative al fabbricato in cui ricadono il ristorante e l'appartamento sono state originariamente iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.
- Concessione edilizia n. 1410 del 26/02/1994 prot. n.590 avente per oggetto sistemazione con cambio d'uso della sola parte abitativa dei piani primo secondo e terzo.

Per la parte commerciale :

- Concessione edilizia n. 1410/2 del 27/05/1994 avente per oggetto sistemazione di fabbricato ad uso commerciale.
- Per talune opere eseguite in difformità relativamente all'ultimo piano è stata ottenuta la concessione in sanatoria senza numero rilasciata dal sindaco del Comune di Adrara San Rocco il 28 gennaio 1995. (lo pratica non è stata trovata presso l'ufficio tecnico comunale per insufficienza di dati di riferimento, per cui il contenuto di detta pratica non è stato visionato per cui potrebbe introdurre cambiamenti qui non considerati).

Inoltre in aggiunta a quanto sopra riportato, desunto dal titolo di acquisto, presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche :

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 1410 del 31/01/1995; domanda presentata in data 27/07/1994 prot. 640 (riguarda piano quarto e sostituzione del tetto)
- Concessione edilizia n. 1410 del 11/04/1995 prot. 675; domanda presentata in data 14/02/1995; variante alla CE 1410 avente per oggetto opere e modifiche interne.
- Denuncia dei cementi armati del 18/03/1964 prot. 679
- Domanda certificato di agibilità del 22/03/1995 prot. 528 e relativa agibilità rilasciata in data 03/05/1995 (riguarda bar- ristorante con servizi)
- Domanda di certificato di agibilità del 13/03/1996 prot. 539 e relativo certificato di agibilità rilasciato in data 28/11/2000. (relativa al solo appartamento a piano primo come da allegata scheda catastale)

Da un sommario confronto tra quanto è stato oggetto del più recente titolo abilitativi preso a confronto e lo stato dei luoghi visionato in occasione del sopralluogo, in relazione alle unità immobiliari (ristorante bar ed abitazione) facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento si espone quanto segue

Per quanto riguarda il bar ristorante a piano terra :

Sono presenti differenze delle dimensioni interne rispetto a quanto autorizzato, sono presenti alcune differenze nelle dimensioni dei serramenti, le controsoffittature non sono indicate in progetto per nessun ambiente facente parte dell'unità immobiliare.

L'altezza interna sala ristorante rilevata sotto il solaio è di poco inferiore a quella indicata sul progetto, sono presenti alcuni controsoffitti e inspessimenti delle pareti non rappresentati in progetto.

Alcune geometrie ed inclinazioni delle pareti perimetrali ed interne sono diverse rispetto a quanto graficamente riportato sul progetto autorizzato.

E' stata rilevata un' apertura (chiusa con pannello)nel soffitto sovrastante il locale in cui si trova il forno pizzeria. La sala ristorante bar include arredi vari tra cui il banco bar , banco pizzeria con retro banco, fioriere, cassettiere e contenitori vari, controsoffitti, ed altri manufatti correlati all'attività di ristorazione. Tutti elementi non indicati nei progetto. All'interno del bagno ad uso del personale si trova una risega non presente nel progetto.

La parete che in progetto separava la cucina e retro cucina dall'adiacente dispensa è stata realizzata solo parzialmente (o parzialmente demolita); di conseguenza dalla porzione mancante si accede direttamente al piccolo ambiente formatosi , in parte ex cella frigo, il cui pavimento si trova a quota superiore rispetto la cucina; dislivello superato da un gradino non indicato in progetto. In pratica, la dispensa con cella frigo autorizzata è stata suddivisa in due ambienti mediante l'introduzione di una nuova parete. In adiacenza a quest'ultima è stata realizzata una breve rampa/scivolo pedonale che "sale" al ripostiglio, visto che il pavimento si trova a quota leggermente superiore rispetto al pavimento della dispensa e della cucina. Tutte opere e dislivelli non riscontrabili sugli elaborati grafici che corredano il titolo abilitativo utilizzato per i confronti.

Il passaggio che porta alla zona forno pizzeria ha dimensioni diverse rispetto a quanto sul disegno di progetto, l'altezza interna di detto locale è di circa mt.4.12, misura non indicata sui disegni di progetto per cui non confrontabile. Il primo gradino della scala che sale alla sala banchetti ha sagoma e forma diversa.

Le altezze interne dei locali cucina retro e dispensa sono di poco diverse da quelle autorizzate, mentre l'altezza del ripostiglio, non indicata in pianta, è inferiore di un discreta quantità.

I pilastri all'interno del locale ripostiglio sono in posizione diversa rispetto a quanto riportato sul progetto autorizzato. Quest'ultimo ambiente è più lungo rispetto a quanto autorizzato, mentre la larghezza, misurata al " piede " delle pareti irregolarmente inclinate verso l'interno, è di poco inferiore

a quanto autorizzato. Non è possibile sapere dove le misure riportate in progetto siano state rilevate in relazione al fatto che le pareti sono inclinate, circostanza non rappresentata sugli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

E' importante inoltre tenere in considerazione che la maggiore lunghezza del ripostiglio potrebbero aver determinato degli "sconfinamenti", in tal caso gli sconfinamenti dovranno essere eliminati e ricondotto il tutto in posizione corretta per rientrare nei limiti del confine di proprietà.

Le pareti dei locali dispensa e ripostiglio che prospettano sul lato delle " valletta " includono nella parte terminale a soffitto alcune "feritoie" orizzontali ad uso prese d'aria. Aperture in posizione e di dimensioni diverse rispetto a quanto indicato in progetto. Qui sono presenti alcune canne di esalazione la cui efficacia e conformità alla normativa è da verificare e nel caso da normalizzare, interventi tutti a cura dell'aggiudicatario.

La canna fumaria ed il pilastro indicati in progetto all'interno del locale retro cucina non sono presenti, mentre nell'adiacente dispensa è visibile un inspessimento del muro.

All'interno della cucina è stata realizzata una nicchia non autorizzata qui è stato inserito il quadro elettrico, bene considerato pertinenza della parte immobiliare.

Per quanto riguarda il locale sala banchetti a piano primo:

Sono presenti differenze delle dimensioni interne di alcuni ambienti rispetto a quanto autorizzato, in particolar modo la sala banchetti è più lunga di poco più di circa una quarantina di centimetri, anche qui si tratterà di verificare l'eventualità di sconfinamenti e nel caso normalizzare la situazione.

Le geometrie ed inclinazioni delle pareti perimetrali ed interne sono diverse rispetto a quanto autorizzato, così come gli spessori di alcune pareti.

La scala che in progetto e di fatto collega il disimpegno con l'adiacente camera dell'abitazione a piano primo deve essere scollegata per ottenere la completa indipendenza tra le due unità

immobiliari, ha orientamento, forma e dimensioni diverse rispetto quanto autorizzato. Potrebbe rendersi necessario un titolo abilitativo per rendere conforme la divisione conseguente l'interruzione della comunicazione tra ambienti con utilizzazione diversa. Onere considerato completamente a carico dell'aggiudicatario come analogamente per quanto riguarda eventuali interventi da effettuare sulle strutture ed impianti per ottenere la completa indipendenza delle unità immobiliari.

La canna fumaria adiacente la sala banchetti lato terrazzo ha dimensioni maggiori e si trova in posizione differente rispetto a quanto approvato.

Il balcone autorizzato era più lungo e di sagoma diversa rispetto all'attuale, è inoltre parzialmente interessato dalla canna fumaria di cui sopra e sono presenti differenze delle dimensioni.

L'altezza rilevata all'interno della sala banchetti, i cui soffitti sono in parte controsoffittati a quote diverse è, sotto il soffitto più alto superiore rispetto a quella riportata sui disegni di progetto di poco più di circa una cinquantina di centimetri, così come anche per il disimpegno in cui si trovano le scale che si collegano con l'appartamento.

Anche nel disimpegno che include le scale che scendono al ristorante bar a piano terra, esiste un controsoffitto, non indicato in progetto, sotto il quale l'altezza è comunque maggiore di circa trentacinque centimetri rispetto a quanto autorizzato; Qui l'altezza non rilevabile per la presenza del controsoffitto dovrebbe essere analoga al locale addicente, quindi di entità maggiore.

Il disimpegno adiacente l'abitazione a piano primo, anch'esso tra i beni in attivo alla procedura di fallimento, è risultato più alto di circa una cinquantina di centimetri rispetto a quanto indicato in progetto.

Il locale esterno utilizzato come locale caldaia, a differenza di quanto riportato sulle tavole di progetto ha forma diversa più "regolare", dove la parete perimetrale lato terrazzo era inclinata allo stato attuale è meglio ortogonale rispetto le altre pareti che delimitano il locale. Conseguentemente

le dimensioni del locale sono diverse così come gli spessori delle pareti, la canna fumaria interna non è riportata sui disegni di progetto, mentre il manufatto veniva indicato in progetto all'esterno della parete e in posizione diversa. Di fatto la canna fumaria parte dall'interno del locale caldaia, attraversa la parete perimetrale e sfocia all'esterno insistendo sulla proprietà confinante di "terzi". Circostanza che se non confermabile come acquisita di diritto, o per qualsiasi altra ragione ammessa e continuativa, potrebbe comportare la richiesta da parte del proprietario confinante di rimozione del manufatto.

L'altezza rilevata all'interno del locale caldaia è di poco meno di un metro maggiore rispetto a quanto riportato in progetto. L'intercapedine tra il locale centrale termica e la parete esterna sala banchetti appare visivamente di poco più larga rispetto a quanto graficamente stimabile sui disegni non quotati.

L'area antistante il locale caldaia è interessata da una struttura di tipo tettoia in pali /travi di legno e copertura in traslucido ondulato. Uno dei pali sbalza sulla "Valletta" per cui su proprietà di terzi, circostanza da eliminare nel caso si renda eventualmente possibile autorizzare ed abilitare la tettoia non autorizzata, manufatto qui considerato completamente privo di valore e da rimuovere.

La finestra autorizzata situata a destra della porta di accesso al locale caldaia è parzialmente murata, visibile solo dall'esterno, esiste una finestra al di sopra della porta di cui non è possibile verificare se sia stata autorizzata o meno in quanto la rappresentazione grafica di progetto non la interseca.

A lato della porta di accesso al locale è stato creato un maggiore spessore in adiacenza alla parete esterna all'interno del quale è stato inserito un quadro elettrico, modifica anch'essa non autorizzata.

La scala esterna rappresenta sui disegni di progetto in posizione adiacente alla parete perimetrale del locale caldaia/angolo muro di recinzione, non è stata realizzata oppure rimossa. Di fatto avrebbe collegato tra loro due diverse proprietà.

Il tratto di muro di recinzione da cui inizia la barriera del terrazzo, e sul quale appoggiano i pali in legno che sorreggono la tettoia di cui sopra, è più lungo rispetto a quanto autorizzato.

All'interno del muro di recinzione, situato in prosecuzione del lato vetrine ristorante in posizione prospiciente sul tratto di " roggia " Valle Oraga ", è stata ricavata una nicchia che contiene i contatori del metano, manufatto del quale non vi è alcun riscontro abilitativo. Fori e tubazioni varie sono visibili sul versante esterno prospiciente sulla valletta del fabbricato che include insieme a proprietà di terzi, le unità immobiliari qui trattate.

Le documentazioni che comprovano il rispetto della normativa riguardante tutta la parte impiantistica e quella di prevenzione non risultano presenti, in particolar modo in considerazione all'utilizzazione dei locali come bar ristorante.

A riguardo delle più che scadenti condizioni in cui si trovano gli impianti, i criteri di stima adottati sono stati conseguenti a tali circostanze. Il rifacimento di tutta l'impiantistica e di quanto ad essa connesso è stato considerato, sotto ogni aspetto tecnico, amministrativo ed autorizzativo, completamente a carico dell'aggiudicatario, così come analogamente per ogni altro intervento sotto l'aspetto della prevenzione, accertamenti di conformità e rispetto dei regolamenti d'igiene con particolare riferimento all'utilizzazione dei locali.

Beni In Comune di Adrara San Rocco via Galli 4 – abitazione a piano primo –

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto del titolo abilitativo più recente e lo stato dei luoghi si espone di quanto segue :

La distribuzione interna è visivamente coerente con quanto autorizzato, sono presenti alcune differenze delle dimensioni dei locali, delle geometrie/inclinazioni e spessori delle pareti, rispetto a quanto rappresentato sui disegni autorizzati. In particolare la parete della camera letto che include la

finestra appare diversamente inclinata rispetto al progetto e di sagoma diversa, ne conseguono dimensioni differenti dell'ambiente.

Il bagno e la camera da letto includono alcuni inspessimenti delle pareti non indicati in progetto che determinano cambiamenti delle dimensioni e sagome interne dei locali. L'altezza interna è di poco inferiore a quella riportata in progetto.

La scala che scende dall'unità immobiliare adiacente (piano primo sala banchetti ristorante) ha forma e posizione diversa rispetto a quanto autorizzato. La questione è stata già trattata nella descrizione precedente ricordato che per la completa indipendenza tra le due unità immobiliari il passaggio che si collega a detta scala dovrà essere chiuso. La scala è rappresentata catastalmente sulla planimetria dell'unità immobiliare ristorante – bar ed in analogo posizione sul progetto autorizzato, ma non compare sulla planimetria dell'adiacente abitazione.

In Comune di Adrara San Rocco n. 2 autorimesse in Piazza Papa Giovanni III°

L'edificio che include le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza di quanto segue,

dal titolo atto di provenienza :

“ Le autorimesse sono state costruite in conformità a progetto esecutivo per opera di interesse pubblico predisposto a cura dell'amministrazione Comunale ed in base al provvedimento autorizzativo Di cui al verbale di Giunta Comunale n. 67 del 08/06/1996, approvazione equivalente ex art. 2 legge 662 del 23 dicembre 1996 a concessione edilizia. Riguardante il programma di realizzazione di batterie di autorimesse interrato mediante concessione di diritto di superficie regolato da convenzione. Approvazione del progetto e costituzione del diritto di superficie. “

Inoltre presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita la seguente documentazione :

- Stato finale dei lavori prot. 2277 del 24/11/1999 – completamento area garage in Piazza Giovanni XXIII° contratto n. 221 del 07/12/1998

- Approvazione stato finale e certificato di regolare esecuzione dei lavori di completamento area garage in Piazza Giovanni XXIII° del 18/12/1999 determinazione n.103 servizio 801 data di pubblicazione 20 dicembre 1999.

- Delibera del Consiglio Comunale n. 18 codice 10870 del 22.06.2018 avente per oggetto

"Individuazione autorimesse concesse in diritto di superficie da cedere in diritto di proprietà in Piazza Giovanni XXIII° e n Via Maffessini."

..... La delibera include tra le altre, le autorimesse qui oggetto di trattazione; Valore per il riscatto del diritto di superficie al 22/06/2018, €uro 2.350 per ciascun box. La valorizzazione definitiva dell'importo di riscatto dovrà essere determinata dal Comune al momento della vendita.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi è quanto è stato possibile visionare sugli elaborati grafici resi consultabili, premesso che i suddetti riportano il solo timbro del Comune di Adrara San Rocco ma sono privi di altri elementi che ne attestino l'ufficialità, si è potuta riscontrare per ambedue i box la maggiore larghezza di poco più di una decina di centimetri, così come le lunghezze dei due box sono di pochi centimetri maggiori rispetto al progetto. Le altezze interne sono di pochi centimetri superiori a quanto riportato sui disegni di cui sopra.

Tutte le normalizzazioni urbanistiche sono anche qui, come per tutti beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento, considerata nei criteri di stima a carico dell'aggiudicatario.

Beni in Comune di Sarnico :

L'edificio che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione è inquadrato nel vigente strumento urbanistico nel sistema residenziale ambito residenziale consolidato.

Per maggiori e più dettagliate informazioni sugli interventi ammessi in tale ambito si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza, piano di governo del territorio con tutte le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi, etc. Oltre a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva che interessa le proprietà oggetto di trattazione, sia in rapporto allo stato attuale che alla utilizzazione dei beni come regolamentata dallo strumento urbanistico, che alle prescrizioni urbanistiche precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che contemplino per l'ammissibilità la conformità urbanistica attuale e al momento delle trasformazioni introdotte.

*

La costruzione che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione è stato realizzato a fronte dei seguenti titoli abilitativi,

dall' atto di acquisto :

- Le opere sono originariamente iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967;
- Concessione edilizia n. 1227 prot 1606 del 02/02/1982 avente per oggetto sistemazione interna edificio in via Roma;
- Concessione edilizia n. 2101/1 prot. 9906 del 21/03/2000 – Dichiarazione inizio lavori in data 05/04/2000 prot. 2995; DIA
- Domanda di agibilità in data 26/09/2000 port. 84525; Integrazione alla domanda di agibilità del 07/05/2001 prot. 5076
- Abitabilità concessa con decorrenza in data 29/06/2001
- Denuncia inizio attività prot. 7850 del 31/08/2000, avente per oggetto interventi in variante alla CE 2101 del 21/03/2000 avente per oggetto modifiche delle tramezze interne e delle aperture esterne.
- Denuncia inizio attività prot. 1271 del 09/02/2001, avente per oggetto variazioni interne.

- *Mutamento di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio per il quale è stata data debita comunicazione ai sensi della vigente legge regionale, e che non necessaria od obbligatoria la menzione.

*n.b.

Detta pratica non è stata reperita presso l'ufficio tecnico comunale, probabilmente per insufficienza di informazioni a riguardo. Il titolo abilitativo precedente a tale comunicazione, rispetto al quale sono stati effettuati i confronti, rappresentava l'unità immobiliare in questione con destinazione ufficio, così come l'ultima planimetria catastale del 2004.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato oggetto dell'ultimo titolo abilitativo (dia 1297) si è potuto riscontare quanto segue :

La distribuzione interna è coerente con quanto rappresentato, sono presenti modeste differenze dalle dimensioni interne di locali.

Le due finestre del locale ufficio di maggiori dimensioni hanno posizione diverse rispetto a quanto autorizzato, sono ambedue traslate a sinistra. Anche la finestra situata al lato del disimpegno d'ingresso è spostata, si trova in posizione più vicina alla parete che delimita il disimpegno.

Il lucernario che si trova nella copertura del locale di maggiori dimensioni non è autorizzato. La caldaia dell'impianto di riscaldamento si trova all'interno di un armadio nel locale principale. Le pareti sono diversamente inclinate rispetto a quanto rappresentato sui disegni di progetto, per cui determinano geometrie e dimensioni interne differenti. Le porte che immettono nel disimpegno e nel bagno si trovano in posizione diversa. L'altezza interna, rilevata sotto l'assisto, è di pochi centimetri superiore a quella riportata in progetto.

*

Gli impegni e oneri economici, come ogni situazione di natura tecnica, amministrativa, abilitativa e le procedure che andranno affrontate e sostenute e/o si renderanno necessarie per raggiungere la piena normalizzazione abilitativa urbanistica,(ove nelle condizioni di ammissibilità), insieme all'ottenimento delle conformità impiantistiche e di prevenzione, per tutti i beni facenti parte dell' attivo immobiliare della procedura di fallimento, secondo le rispettive peculiarità, sono stati qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario. Così come sono stati considerati a carico dell'aggiudicatario eventuali demolizioni, ripristini e bonifiche ove necessari, insieme alle relative pratiche abilitative. Sono infine a carico dell'aggiudicatario anche gli smaltimenti in discarica e/o discarica speciale anche se per beni mobili.

Accertamenti specifici :

4) Descrizione beni, caratteristiche generali e consistenze;

Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro.

Via Lega lombarda civico n. 11 – Particella 5315 e subalterni di proprietà FBM Costruzioni s.r.l.

Allegato fotografico 1

Le unità immobiliari di seguito elencate sono parte di un complesso di tipo condominio residenziale situato in Comune di Albano Sant'Alessandro con accesso pedonale al civico n.11; l'accesso carrabile alle autorimesse avviene direttamente dalla strada Comunale, situato a breve distanza dal parcheggio antistante i due edifici che includono le proprietà qui oggetto di trattazione. La richiesta di agibilità risale al gennaio del 2008, dichiarazione di fine lavori del 23 gennaio 2008. Le condizioni apparenti di manutenzione e conservazione esterne sono considerabili normali in relazione al tempo trascorso dall'ultimazione dei lavori. Quelle interne per vano scale e parti comuni sono

apparentemente normali, quelle delle parti comuni a piano interrato sono mediocri alla luce della presenza di svariate macchie di umidità che interessano le pareti perimetrali, i pavimenti ed i soffitti, in particolar modo nelle zone circostanti le aperture per prese d'aria.

Dal vialetto centrale situato tra i due edifici si raggiungono i vani scale che si collegano ai quattro piani fuori terra di cui ogni costruzione è composta. Il vano scale scendono anche al piano interrato corsello manovra box e cantine, ciascun vano scale dispone di ascensore.

Il grado di finitura generale ed i materiali utilizzati per le finiture esterne ed interne, delle parti comuni, aree di pertinenza, camminamenti, aiuole, recinzioni, etc., è considerabile medio/economico, caratteristiche riscontrabili per l'edificato circostante dove realizzato nell'ambito dello stesso piano di lottizzazione. La zona dispone di aree a parcheggio di uso pubblico, la viabilità locale è adeguata, il tutto si trova alla distanza di circa 600/700 metri dall'edificio in cui ha sede l'amministrazione Comunale, raggiungibile a piedi in circa una decina di minuti. I principali esercizi commerciali si trovano a breve distanza.

Le tre abitazioni in attivo alla procedura di fallimento, si trovano nella palazzina situata a sinistra del vialetto di accesso pedonale, mentre le autorimesse a piano interrato si trovano sia al di sotto delle due palazzine che sono parte dei due " corpi " di fabbrica autonomi situati ai lati dei corselli manovra.

Per quanto riguarda le consistenze e dimensioni dei lotti di seguito elencati si rimanda alla tabella riportata al termine del presente capitolo.

- Lotto 1

Abitazione in Comune di Albano S. Alessandro via Lega Lombarda n.11 piano terzo, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.55;

- Autorimessa in Comune di Albano S. Alessandro via Lega Lombarda piano interrato; a catasto fabbricato foglio 8 particella 5135 sub.75.

Le unità immobiliari, attualmente libere, al momento del sopralluogo erano in uso in forza di contratto di locazione, per cui le rappresentazioni fotografiche allegate mostrano l'appartamento arredato ed il box occupato.

L'abbinamento tra abitazione e box è stato mantenuto come da contratto di locazione. Il Curatore secondo specifiche esigenze o manifestazioni d'interesse, potrà abbinare a propria discrezione l'unità immobiliare abitativa con altra autorimessa tra quelle disponibili all'interno dello stesso complesso condominiale.

Si tratta di un abitazione di tipo bilocale composta da locale soggiorno con zona cottura, balcone, disimpegno una camera e bagno, a cui si aggiunge l'ampia autorimessa a piano interrato.

I materiali di finitura includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per il soggiorno ed il bagno, quest'ultimo dispone di rivestimenti alla pareti in piastrelle di gres porcellanato; il disimpegno e la camera da letto hanno pavimenti in parquet con finitura rovere. Le pareti intonacate al civile sono tinteggiate con pittura di tipo lavabile, sono visibili a soffitto travetti in legno. Le piastrelle della parete lato cottura sono applicate su un pannello, presentano alcune rotture nelle posizioni d'angolo.

I serramenti sono in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c., il terrazzo ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato e parapetti parti in muratura e parte in barriera metallica e vetro. La caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, si trova nella nicchia ricavata al lato del balcone, i caloriferi sono in alluminio verniciato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, in considerazione del fatto che lo scrivente ha visitato l'abitazione arredata, sono considerabili nel complesso "normali". In ogni caso è stato

considerato nella valorizzazione che l'abitazione dovrà essere completamente ritinteggiata e verificate le condizioni e la funzionalità dell'impianto di riscaldamento. (prova fumi, etc.)

L'autorimessa abbinata all'abitazione è di buone dimensioni ma di forma irregolare, accessibile sia dalla porta basculante in lamiera stampata che, in modo pedonale, utilizzando la porta in lamiera che da accesso al box nella parte meno profonda.

I pavimenti sono in battuto di calcestruzzo liscio, le pareti sono in blocchi di cemento tinteggiati.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

L'attestato di prestazione energetica (allegato in fac-simile alla presente) classifica il sub. 55 in classe energetica " B " Il documento è scaduto il 5/09/2020.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 9 a 16, ed alla documentazione grafica planimetrica catastale.

- Lotto 2

Abitazione in Comune di Albano S. Alessandro via Lega Lombarda n.11 piano terra, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.34;

- Autorimessa in Comune di Albano S. Alessandro via Lega lombarda piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.110;

Le unità immobiliari sono in uso in forza di contratto di locazione alla _____ durata della locazione anni 4 con decorrenza dal 04/06/2018 al 31/05/2022. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un uguale periodo nell'ipotesi in cui nessuna delle due parti avrà fatto pervenire all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, regolare disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata.

Canone mensile €uro scadenza il primo giorno di ogni mese. Deposito cauzionale €uro

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

L'abitazione situata a piano terra è di tipo bilocale composta da un ambiente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una camera da letto; si aggiungono il giardino di uso esclusivo al quale si accede dal soggiorno, e l'autorimessa a piano interrato come abbinata nel contratto di locazione in essere.

I materiali di finitura includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per il soggiorno angolo cottura ed il bagno, quest'ultimo dispone di rivestimenti anch'essi in piastrelle di gres porcellanato.

La pareti hanno finitura in gesso tinteggiato con pittura lavabile. I pavimenti del disimpegno e della camera da letto son in parquet con finitura rovere. Il giardino è in parte pavimentato con piastrelle in gres porcellanato che determinano una zona a camminamento, ed in parte pavimentato con ghiaia.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, la cui caldaia a metano si trova in una nicchia ricava all'esterno, è collegato a caloriferi in alluminio verniciato. I serramenti sono in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c.

In ogni caso è stato considerato nella valorizzazione che l'abitazione dovrà essere completamente ritinteggiata e verificate le condizioni e la funzionalità dell'impianto di riscaldamento. (prova fumi, etc.)

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili mediocri soprattutto per la presenza di macchie di umidità e muffa che interessano le pareti della camera da letto ed in parte anche del bagno; Il giardino esclusivo è piuttosto disordinato all'interno è stata ricava una zona

coltivata con terreno e recinzione posticcia. Si notano inoltre imperfezioni e macchie varie che interessano la parte sottostante il terrazzo che " sbalza " sul giardino.

L'autorimessa è oltremodo ingombra di suppellettili varie, per cui non è stato possibile visionarla con attenzione, la porta è di tipo basculante in lamiera stampata, il pavimento è in battuto di cemento liscio e le pareti sono in blocchi di cemento tinteggiati. Non è stato possibile verificare le condizioni di manutenzione e conservazione.

L'attestato di prestazione energetica (allegato in fac-simile alla presente) classifica il sub. 55 in classe energetica " A " Il documento è scaduto il 5/09/2020.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 17 a 24, ed alla documentazione grafica planimetrica catastale.

- Lotto 3

Abitazione in Comune di Albano S. Alessandro via Lega Lombarda n.11 piano secondo, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub. 50;

- Autorimessa in Comune di Albano S. Alessandro via Lega lombarda piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.60;

Si tratta di un bilocale parte della stessa costruzione che include le abitazioni sopra descritte. Si compone di locale soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ed una camera da letto.

Si aggiungono il balcone accessibile dal soggiorno e l' autorimessa a piano interrato. Quest'ultima è stata abbinata dallo scrivente all'abitazione in questione per ragioni di vicinanza del vano scale e di accrescimento del valore del lotto in quanto si tratta di un box doppio in larghezza dotato di doppia porta.

I materiali di finitura includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per il soggiorno angolo cottura ed il bagno, quest'ultimo dispone di rivestimenti anch'essi in piastrelle di gres porcellanato.

La pareti hanno finitura in gesso tinteggiato con pittura lavabile. I pavimenti del disimpegno e della camera da letto son in parquet con finitura rovere.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, la cui caldaia a metano si trova in una nicchia ricavata sul terrazzo, è collegato a caloriferi in alluminio verniciato. I serramenti sono in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c.

In ogni caso è stato considerato nelle valorizzazione che l'abitazione dovrà essere completamente ritinteggiata e verificate le condizioni e la funzionalità dell'impianto di riscaldamento (prova fumi, etc.), e del sistema di scarico acque meteoriche del balcone.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono in generale considerabili buone, si evidenziano segni di accumulo umidità che interessano le fughe delle piastrelle del terrazzo ed il probabile accumulo di materiale nella piletta di scarico che limita il sistema di smaltimento. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri per quanto riguarda l'autorimessa, quest'ultima è dotata di due porte basculanti affiancate in lamiera stampata, pavimento in calcestruzzo liscio e pareti in blocchi di cemento tinteggiate.

L'attestato di prestazione energetica (allegato in fac-simile alla presente) classifica il sub. 55 in classe energetica " B " Il documento è scaduto il 17/06/2020.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 25 a 32, ed alla documentazione grafica planimetrica catastale.

*

Le autorimesse di seguito elencate, corrispondenti ad altrettanti lotti, hanno pavimenti in calcestruzzo liscio, porte in lamiera stampata con apertura di tipo basculante e pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiate.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica ed alla documentazione grafica planimetrica catastale.

- Lotto 4

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.70;

Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti; foto 37-38

- Lotto 5

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.72;

Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti; foto 39-40

- Lotto 6

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.89; Condizioni di manutenzione e conservazione più che scadenti per la presenza di infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato alcune strutture; opere e ripristini da effettuare eventualmente, se ammissibile, coinvolgendo il condominio per quanto inerente parti condominiali; foto 41-42

- Lotto 7

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.64;

Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti; foto 43-44

- Lotto 8

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.79;

Condizioni di manutenzione e conservazione più che scadenti sono visibili infiltrazioni d'acqua -foto 45-46

- Lotto 9

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.108;

Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti ; foto 47-48

- Lotto 10

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.111;

Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti; foto 49-50

- Lotto 11

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5315 sub.112;

Condizioni di manutenzione e conservazioni mediocri, contiene materiali edili vari ; foto 51 – 52

*

Beni in Comune di Albano S. Alessandro subalterni della particella n. 5153 di proprietà FBM Costruzioni s.r.l. - via Lega lombarda n. 7 - Allegato fotografico 2 -

Per quanto riguarda le consistenze e dimensioni si rimanda alla tabella riepilogativa riportata al termine del presente capitolo.

Le unità immobiliari di seguito elencate sono parte di un complesso di tipo condominio residenziale situato in Comune di Albano Sant' Alessandro con accesso pedonale al civico n.7; l'accesso carrabile alle autorimesse avviene direttamente dalla strada Comunale, situato a breve distanza da quello pedonale. La richiesta di agibilità risale al luglio del 2006, dichiarazione di fine lavori del 13 luglio 2006. Le condizioni apparenti di manutenzione e conservazione esterne sono considerabili normali in relazione al tempo trascorso dall'ultimazione dei lavori; quelle interne per vano scale e parti comuni sono apparentemente "normali", quelle delle parti comuni a piano interrato sono mediocri alla luce della presenza di macchie di umidità che interessano alcune pareti perimetrali, alcuni soffitti, le zone circostanti le aperture per prese d'aria ed i pavimenti.

Dal vialetto centrale situato tra i due edifici si raggiungono i vani scale che si collegano ai quattro piani fuori terra di cui ogni costruzione è composta. Il vano scale scendono anche al piano interrato corsello manovra box e cantine, ciascun vano scale dispone di ascensore.

Il grado di finitura generale ed i materiali utilizzati per le finiture esterne ed interne delle parti comuni, aree di pertinenza, camminamenti, aiuole, recinzioni, etc., è considerabile medio/economico, con caratteristiche riscontrabili in parte dell'edificato circostante dove realizzato nell'ambito dello stesso piano di lottizzazione. La zona dispone di aree a parcheggio di uso pubblico, la viabilità locale è adeguata, il tutto si trova alla distanza di circa 600/700 metri dall'edificio in cui ha sede l'amministrazione Comunale, raggiungibile a piedi in circa una decina di minuti. I principali esercizi commerciali si trovano a breve distanza.

I beni in attivo alla procedura di fallimento facenti parte del complesso immobiliare in questione sono rappresentati da cantine ed autorimesse a piano interrato, si aggiungono per le rispettive quota di competenza i beni comuni e di natura condominiale.

L'accesso alle autorimesse avviene attraverso cancello a due ante motorizzato ed automatizzato che dalla strada scende attraverso la rampa ai corselli manovra su cui si arpono le autorimesse e le cantine.

- Lotto 12

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.799; Condizioni di manutenzione e conservazione mediocri - Foto 9-10

- Lotto 13

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.801; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 11-12

- Lotto 14

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.805; Condizioni di manutenzione e conservazione mediocri – foto 13-14.

- Lotto 15

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.806 - Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti per presenza infiltrazioni – foto 15-16.

- Lotto 16

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.809; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 17-18.

- Lotto 17

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.824; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 19-20.

- Lotto 18

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.878; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 21-22.

- Lotto 19

- Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.885; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 23-24.

Lotto 20

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.886;

E' stato applicata alla parete lato destro del box una lamiera forata dietro la quale sono visibili una porta con maniglione antipanico ed alcune lamiere che potrebbero includere tubazioni. La parete del box in questione confina con il locale immondizie, che non risulta ne in progetto ne a catasto, all'interno di detto locale non è visibile la porta realizzata sulla parete confinante. Non è stato possibile avere informazioni per quale ragione sia stato applicato tale manufatto che, anche se di poco, riduce la larghezza del box. Di fatto nel caso detta separazione sia stata creata per realizzare un cavedio impianti, se da ispezionare, dovrà essere consentito l'accesso al box per effettuare

eventuali interventi previo smontaggio della parete in grigliato applicata. Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 25-26.

- Lotto 21

Autorimessa a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.911; (fusione ex sub.843 con ex sub. 910) Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 27-28 .

- Lotto 22

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.894; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 29-30.

- Lotto 23

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.895; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 31-32.

- Lotto 24

- Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.898; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 33 .

- Lotto 25

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub. 899; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 34 .

- Lotto 26

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub. 901; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, inoltre la cantina è ingombra di materiale vario il cui smaltimento è stato qui considerato a carico dell'aggiudicatario – foto 35-36.

- Lotto 27

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.906; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 37-38.

- Lotto 28

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.907; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 39-40.

- Lotto 29

Cantina a piano interrato, a catasto fabbricati foglio 8 particella 5153 sub.908; Condizioni di manutenzione e conservazione scadenti – foto 41-42.

Consistenze :

Le superfici i seguito riportate, dove non riportate quelle in banca dati catastale, sono state calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie ed elaborati catastali attualmente presenti in banca dati catastale. Pertanto alla luce di tale metodo si tratta di entità da considerare approssimative ed arrotondate.

Gli aggiornamenti delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, dove e se effettuati, potrebbero comportare secondo le specifiche circostanze, cambiamenti delle entità conteggiate come sopra indicato. Di tali circostanze ed approssimazione generale è stato tenuto conto prudenzialmente nei criteri di stima adottati per la valorizzazione dei cespiti immobiliari. Per cui detti aggiornamenti, sia in aumento che in diminuzione, non comporteranno variazioni nelle valutazioni qui esposte.

Lotto	ID Catastale	Destinazione/ Tipo	Superficie arrotondati circa m ²
Via Lega Lombarda ,11			
1	Particella 5315 sub.55	Abitazione a Piano Terzo	53,00
		Balcone	9,00
	Particella 5315 sub.75	Autorimessa a piano Interrato	30,00
2	Particella 5315 sub.34	Abitazione a piano Terra	55,00
		Giardino esclusivo	55,00
	Particella 5315 sub.110	Autorimessa a piano Interrato	19,00

3	Particella 5315 sub.50	Abitazione a piano Secondo Balcone	57,00
	Particella 5315 sub.60	Autorimessa a piano interrato	7,00
4	5315 sub. 70	"	37,00
5	5315 sub. 72	"	28,00
6	5315 sub. 89	"	18,00
7	5315 sub. 64	"	18,00
8	5315 sub. 79	"	20,00
9	5315 sub. 108	"	18,00
10	5315 sub. 111	"	19,00
11	5315 sub. 112	"	20,00
Via Lega Lombarda ,7			
12	Particella 5153 sub.799	Autorimessa	19,00
13	5153 sub.801	"	31,00
14	5153 sub.805	"	21,00
15	5153 sub.806	"	21,00
16	5153 sub. 809	"	21,00
17	5153 sub.824	"	21,00
18	5153 sub.878	"	31,00
19	5153 sub.885	"	21,00
20	5153 sub. 886	Autorimessa con grigliato laterale	20,00
21	5153 sub.911	Autorimessa a piano interrato	34,00
22	5153 sub. 894	Cantina a piano interrato	7,00
23	5153 sub.895	"	7,00
24	5153 sub.898	"	7,00
25	5153 sub.899	"	7,00
26	5153 sub. 901	"	7,00
27	5153 sub.906	"	7,00
28	5153 sub.907	"	7,00
29	5153 sub.908	"	7,00

Beni in Comune di Adrara San Rocco

Lotto 30

Piazza Giovanni XXIII° n. 2 – Negozio Ristorante Bar, servizi, sala banchetti a piano primo.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Adrara San Rocco al foglio 21 con la particella 2158 sub. 12.

La proprietà oggetto di trattazione è inclusa in un edificio di tipo condominiale di cui occupa il piano terra e parte del piano primo, rispettivamente con il negozio ristorante bar, servizi, cucina e dispensa, e con la sala banchetti con disimpegni e locale caldaia. Il piano primo è direttamente collegato mediante scala interna con i locali adibiti a ristorante bar. Il tutto si trova nella piazza

principale del Comune di Adrara San Rocco sulla quale prospettano direttamente le vetrine e l'ingresso al locale.

L'edificio si trova a breve distanza da quello in cui ha sede l'amministrazione comunale e dalla Chiesa parrocchiale; Piazza Giovanni XXIII^o dispone di una discreta quantità di parcheggi adibiti alla libera sosta.

Secondo quanto indicato nel titolo di acquisto, il fabbricato che include la proprietà oggetto di trattazione e l'abitazione anch'essa tra l'attivo della procedura di fallimento, insieme ad alcune proprietà di terzi, è stato costruito in data antecedente al settembre del 1967. La domanda di agibilità relativa al " ristorante bar con servizi " è stata protocollata in data 22 marzo 1995 al n. 528, l'ultimazione lavori di cui all'agibilità suddetta è stata dichiarata il 30/03/1995 per lavori iniziati il 27/05/1994.

Il ristorante bar occupa il piano terra della porzione più alta di edificio, mentre la sala banchetti con accessori, quella meno alta posizionata lungo il versante ovest prospettante sulla valle " Oraga ", denominazione così riportata in mappa catastale.

La costruzione si presenta esternamente in condizioni mediocri/scadenti, sono visibili rotture e scrostamenti degli intonaci e delle tinteggiature insieme a macchie di umidità che interessano pressoché, anche se in modo diverso, tutti i lati dell'edificio. In particolar modo sono in condizioni peggiori le pareti lungo la scalinata e quelle prospettanti sulla valletta. Su quest'ultimo lato sono state applicate tubazioni varie, praticate aperture e fori, alcuni dei quali espressamente al servizio degli impianti del ristorante bar, manufatti e opere di cui non è verificata la legittimità.

L'area antistante gli ingressi al bar ristorante è pavimentata con lastre di porfido, appare evidente come detta area, esclusa dal traffico veicolare e che raggiunge la scalinata che sale adiacente il versante sud del fabbricato e poi porta alla Chiesa, potrebbe essere, previa autorizzazione

comunale per l'occupazione di suolo pubblico, un interessante spazio da utilizzare per posizionare all'esterno tavolini del ristorante bar. Ovviamente nel rispetto di quanto fondamentale per consentire il passaggio pedonale verso la scala e secondo le indicazioni comunali in caso di fattibilità e ammissibilità.

Al ristorante bar che come detto occupa il piano terra dell'edificio, si accede attraverso il serramento vetrina centrale che si apre direttamente all'interno della sala ristorante unita alla zona dedicata alla preparazione delle pizze che include il forno e i banchi per le lavorazioni, situata a lato della scala che sale al piano superiore sala banchetti.

I bagni destinati ai clienti includono il disimpegno con antibagno, due servizi igienici e quello dedicato ai diversamente abili. Il bagno del personale è posizionato poco prima della porta che collega la sala ristorante con la cucina ed i locali annessi a quest'ultima.

La sala ristorante bar è sufficientemente dimensionata, include il banco bar con retro banco attrezzato e pedana ed il banco zona preparazione pizzeria con relativi manufatti di servizio. Sono stati realizzati alcuni ribassamenti del soffitto all'interno dei quali si trovano alcune lampade da incasso che illuminano il locale in aggiunta alle lampade collegate ai soffitti e/o alle pareti del locale.

Le condizioni apparenti di manutenzione e conservazione della sala ristorante bar e servizi, considerato che il locale è fuori attività, sono considerabili mediocri. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con finitura tipo marmo, quelli dei servizi ed anti bagno in piastrelle di gres porcellanato materiali che rivestono anche parzialmente le pareti. Nei servizi igienici i caloriferi sono in ghisa verniciata, i serramenti sono in alluminio ed i sanitari sono di tipo economico connessi all'attività di ristorazione bar.

i serramenti della sala ristorante bar sono in alluminio verniciato dotati di doppi vetri, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i controsoffitti sono di tonalità più scura rispetto alle pareti. I serramenti vetrina su piazza Giovanni XXIII° sono dotati di saracinesca metallica elettrificata.

L'impianto di riscaldamento è qui collegato a mobiletti di tipo fan coil ad aria applicati alle pareti. Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento di detto impianto la cui caldaia, se funzionante, dovrebbe essere quella che si trova nel locale situato di fianco la sala banchetti a piano primo. La centrale termica e gli impianti appaiono piuttosto datati, la caldaia è alimentata a gasolio. Nell'ambito dei criteri di stima adottati per la valorizzazione della proprietà detto impianto è stato considerato non funzionante, obsoleto e privo delle necessarie conformità, certificati di collaudo, non provvisto delle autorizzazioni di prevenzione incendi, per cui privo di valore.

Sotto quest'ultimo aspetto l'intera proprietà è stata considerata, prudenzialmente, priva delle certificazioni ed idoneità sotto l'aspetto della prevenzione incendi (dove e se dovute), con particolare riferimento a prescrizioni specifiche per l'attività di ristorazione bar. Pertanto ogni onere economico e pratica amministrativa da sostenere per opere, interventi modifiche, adeguamenti a quanto altro necessario all'ottenimento delle certificazioni/abilitazioni di prevenzione incendi, sono stati qui considerate a carico dell'aggiudicatario.

La cisterna del gasolio che alimenta la caldaia si dovrebbe trovare al di sotto del chiusino posizionato all'interno della confinante proprietà di "terzi", posizionato pressappoco in prossimità della spigolo esterno lato scalinata, della porzione di fabbricato che include a piano primo la sala banchetti ed a piano secondo un'abitazione di terzi. In buona sostanza nelle vicinanze della canna fumaria, anch'essa insistente sulla stessa proprietà di terzi, collegata al locale centrale termica.

Questione che verosimilmente potrebbe determinare, salvo la presenza di accordi comprovati che ne permettano e confermino la presenza ed il mantenimento in loco, la richiesta da parte della

proprietà dell'area interessata di provvedere alla rimozione e successivo ripristino delle aree interessate da detti manufatti. Circostanze che determinerà, oltre ai costi dell'intervento, anche l'impossibilità futura di utilizzare la caldaia se non a condizione di reperire altre allocazioni per la cisterna gasolio all'interno della proprietà di pertinenza dell'unità immobiliare.

Nei criteri di stima prudenzialmente, l'intero impianto di riscaldamento è stato considerato privo di qualsiasi valore, da rimuovere in quanto obsoleto e non a norma. Ricordato che la caldaia, gli impianti contenuti nel locale centrale termica, la cisterna del gasolio con l'eventuale contenuto, tutte le tubazioni connesse alla cisterna, e quanto altro correlato a tale impianto, sono accomunabili a rifiuti speciali da smaltire con procedura regolamentata. Circostanza che è stata considerata fattore penalizzante nei criteri di stima.

Gli oneri economici, tutte le pratiche amministrative, tecniche ed abilitative, le opere per effettuare le rimozioni ed i conseguenti ripristini, gli smontaggi e gli smaltimenti, sono stati qui considerati completamente a carico dell'aggiudicatario.

I locali cucina e dispensa hanno pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, di analogo materiale sono rivestite parzialmente le pareti. Il ripostiglio ha pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate e tinteggiate, si tratta di un ambiente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. I serramenti sono in alluminio, mentre le prese d'aria feritoie incluse nel ripostiglio ed in parte nella dispensa sono dotate di telaio in ferro e lamiera forata.

La caldaia a metano che con buona probabilità produce acqua calda sanitaria ad uso delle cucine e dei servizi ristorante, forse collegata anche ai caloriferi di detti ambienti ed al bagno del personale, è posizionata direttamente all'interno della dispensa retro cucina. Il sistema di smaltimento dei gas di combustione è convogliato verso le griglie di aereazione ma non sfocia all'esterno.

Ragione per cui tale organismo non può essere considerato nel rispetto della normativa di legge, carenza che dovrà deve essere risolta e normalizzata.

Dell'impianto di smaltimento delle esalazioni provenienti dalle cotture e dalla combustione delle cucine va verificata l'efficienza in relazione alla conformità delle canalizzazioni in cui i canali si inseriscono e l'idoneità dei camini di sfogo.

Le pareti perimetrali ed i pavimenti della zona cucine, dispensa e ripostiglio presentano rotture, macchie di muffa e umidità, piastrelle rotte e/o mancanti, segni di infiltrazioni e rotture varie, condizioni inammissibili sotto l'aspetto igienico sanitario in locali destinati alla preparazione e conservazione di prodotti alimentari.

Alla luce di quanto sopra le condizioni di manutenzione e conservazione di tutta la zona cucine, dispensa e ripostiglio sono state considerate nei criteri di stima più che scadenti. I locali necessitano di interventi di risanamento generale, disinfestazione da roditori, riordino, pulizia, riparazioni, eliminazione delle cause che provocano le infiltrazioni, messa a norma dell'impiantistica, sanificazione totale degli ambienti e verifiche in rapporto al rispetto della normativa igienico sanitaria, di prevenzione incendi ed infortuni, in particolar modo per attività di ristorazione.

In prossimità della porta che conduce alla cucina dispensa e ripostiglio, si trova la scala che sale al disimpegno a piano primo dal quale si accede alla sala banchetti ed all'altro disimpegno adiacente direttamente collegato. Qui si trova la breve rampa di scale che sale all'appartamento situato a quota superiore, anch'esso facente parte dei beni in attivo alla procedura di fallimento FBM costruzioni, trattato e descritto nel successivo lotto n. 31.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, oltre alle diverse situazioni di difformità edilizie riscontrate, per rendere completamente indipendente l'abitazione suddetta dai locali disimpegno / sala banchetti, si tratterà di procedere alla chiusura definitiva della porta posta

alla sommità della scala suddetta, previo ottenimento del titolo abilitativo per autorizzare l'eventuale frazionamento e le opere. Situazione catastalmente già in essere che determina due singole immobiliari ma che non risulta completamente coerente sugli elaborati di progetto approvati.

La sala banchetti è un unico ambiente pavimentato con parquet di tipo economico laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in alluminio verniciato, parte dei quali prospettano sull'intercapedine, per cui " poco " luminosi, situata tra la scala pubblica ed il fabbricato, intercapedine della quale non è possibile determinare con esattezza la titolarità. Sono presenti controsoffitti posizionati a diversi livelli alcuni dei quali includono lampade da incasso. Il terrazzo che costeggia la sala banchetti è accessibile solamente attraverso la porta finestra situata all'interno del disimpegno, oppure dalla porta dotata di maniglione a spinta situata sul fondo della sala banchetti. Da questa porta si accede all'area antistante il locale caldaia dove qui è stata realizzata, senza alcun titolo abilitativo, una tettoia con struttura in legno e copertura in ondulato trasparente. La porta di accesso al locale caldaia è in ferro così come il serramento soprastante e quello laterale parzialmente murato. Il terrazzo ha pavimento in getto di calcestruzzo liscio, così come il locale caldaia. Il pavimento del disimpegno nel quale si trovano le scale che salgono all'adiacente appartamento è in marmette di graniglia, la barriera parapetto del terrazzo è in ferro verniciato. Si sottolinea, come anticipato nel capitolo accertamenti urbanistici, che la canna fumaria del locale caldaia che fuoriesce dal vano insiste all'esterno su proprietà di terzi, così come la cisterna del gasolio interrata e le tubazioni ad essa collegate.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei disimpegni e sala banchetti sono considerabili mediocri/scadenti, quelle del terrazzo e del locale caldaia più che scadenti. Anche qui come per il locale ristorante bar a piano terra, non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento e la conformità dello stesso alle normative di competenza e specifiche, per cui nei

criteri di stima adottati anche per la porzione immobiliare in questione l'impianto di riscaldamento è stato considerato obsoleto non funzionante e da sostituire con sistemi più moderni e meglio performanti.

Analogamente per quanto riguarda gli impianti elettrici dell'intera unità immobiliare, non avendo riscontri sulla corretta funzionalità e conformità degli stessi, l'intera impiantistica è stata ritenuta e considerata nei criteri di stima priva di valore. Gli interventi conseguenti da effettuare sugli impianti elettrici, idraulici, etc, sono stati anche qui considerati a carico dell'aggiudicatario così come gli smaltimenti, le pratiche abilitative amministrative ed ogni conseguente esborso che andrà sostenuto per ogni normalizzazione delle varie circostanze in essere.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione planimetrica catastale, ricordato che le planimetrie catastali non sono completamente coerenti con lo stato dei luoghi, ed alla documentazione fotografica allegato fotografico n. 3 .

Le consistenze sono riportate nella tabella situata al termine del capitolo descrittivo che riguarda i beni in Comune di Adrara San Rocco.

Lotto 31

Abitazione a piano primo di tipo bilocale, identificata a catasto fabbricati del Comune di Adrara San Rocco al foglio 21 con la particella 2158 sub. 15.

Dell'unità immobiliare in questione, parte dello stesso edificio che include il ristorante bar, è stato già fatto cenno nella descrizione del lotto precedente, in relazione al fatto che l'appartamento risulta direttamente collegato con i locali a piano primo di pertinenza del ristorante ad uso sala banchetti, disimpegno e locale caldaia.

Per rendere indipendente le due porzioni immobiliari si tratterà di chiudere il passaggio tra la camera ed il disimpegno collegati dalla scala che scende verso quest'ultimo. Non è stato possibile accertare

e verificare se tra le unità immobiliari in questione sussistano o meno condivisioni degli impianti o altre situazioni " comuni " , in caso affermativo le promiscuità condivise saranno da interrompere o modificare analizzati i vari aspetti tecnici del caso. Costi e opere qui considerati a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare abitativa, mentre saranno a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare ristorate i costi per ripristinare le conseguenze delle interruzioni/ modifiche da apportare per rendere il locale indipendente dalla porzione abitativa adiacente.

Si accede all'abitazione percorrendo il primo tratto di scala pubblica da piazza Giovanni XXIII^o e poi girando a destra sino a raggiungere il tratto da cui si scende al portoncino d'ingresso in alluminio che disimpegna gli appartamenti posti a tale livello di piano. La porta d'ingresso all'abitazione si trova a sinistra del corridoio. Si tratta di un bilocale composto da cucina/pranzo, un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. L'apertura che dovrà essere chiusa per rendere l'abitazione indipendente, si trova sulla parete di quest'ultimo ambiente.

I materiali di finitura sono di tipo economico i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, gli infissi sono in legno dotati di tapparelle in p.v.c.; le porte sono in legno tamburato con laminatura tipo noce; l'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a metano situata sulla parete della cucina collegata a caloriferi in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono apparentemente mediocri, sono presenti alcuni arredi che dovranno essere rimossi a carico dell'aggiudicatario del bene. Non è stato possibile accertare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento ed il corretto smaltimento dei fumi di combustione.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione planimetrica catastale, ricordato che le planimetrie catastali non sono completamente coerenti con lo stato dei luoghi, ed alla documentazione fotografica allegato fotografico n.3. Le consistenze sono riportate nella tabella situata al termine capitolo descrittivo che riguarda i beni in Comune di Adrara San Rocco.

Lotti 32 - 33 rispettivamente :

- Il solo diritto di superficie dell' autorimessa a piano seminterrato identificata a catasto fabbricato al foglio 12 con la particella **3530 sub.22.**

- Il solo diritto di superficie dell'autorimessa a piano seminterrato identificata a catasto fabbricato al foglio 12 con la particella **3530 sub.23.**

Si tratta di due autorimesse realizzate dall'amministrazione comunale, su parte dell'area a livello di piano seminterrato di Piazza Giovanni XXIII°, e da quest'ultima cedute a terzi in diritto di superficie con decorrenza dal 27 febbraio 1997 per la durata di anni 99. La proprietà dell'area di sedime è in capo al Comune di Adrara San Rocco.

Del complesso realizzato le due autorimesse oggetto di trattazione si trovano all'esterno del versante est in posizione d'angolo, per cui l'accesso ai due box avviene direttamente da Piazza Giovanni XXIII°.

Ambedue i box hanno pavimenti in calcestruzzo liscio e pareti in blocchi di cemento, le porte sono in lamiera stampata con apertura di tipo basculante, ambedue sono da riparare in quanto il meccanismo di apertura è rotto, in particolar modo la porta del box mapp. 3530 sub.23 è particolarmente danneggiata. Anche per tale ragione i box sono stati considerati ambedue in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

Le autorimesse contengono materiale vario tra cui attrezzature da cucina industriale probabilmente in quanto al tempo in uso ai gestori del ristorante qui lotto 30. Si tratta di materiale vario tra cui anche da conferire in discarica speciale, onere di cui è stato tenuto conto nei criteri di stima per cui a carico degli aggiudicatari.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione planimetrica catastale, ricordato che le planimetrie non sono completamente coerenti con lo stato dei luoghi, ed alla documentazione fotografica allegato fotografico n.3 .

Le consistenze sono riportate nella tabella situata al termine capitolo descrittivo che riguarda i beni in Comune di Adrara San Rocco.

-

Consistenze beni in Comune di Adrara San Rocco

Le superfici i seguito riportate, dove non utilizzate quelle in banca dati catastale, sono state calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie ed elaborati catastali attualmente presenti in banca dati catastale. Pertanto alla luce di tale metodo si tratta di entità da considerare approssimative ed arrotondate. Si segnala la presenza di pareti di spessore variabile, e/o di spessore superaroee alla media, per cui come tali incidenti sulle superfici lorde.

Gli aggiornamenti delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, dove e se effettuati, potrebbero comportare secondo le specifiche circostanze, cambiamenti delle entità conteggiate come sopra indicato. Di tali circostanze ed approssimazione generale è stato tenuto conto prudenzialmente nei criteri di stima adottati per la valorizzazione dei cespiti immobiliari. Per cui gli scostamenti derivanti dagli aggiornamenti planimetrici catastali, sia in aumento che in diminuzione, non comporteranno cambiamentii nelle valutazioni qui esposte.

Lotto	ID Catastale	Destinazione/ Tipo	Superficie arrotondati circa m ²
30	Particella 2518 sub.12	Negoziò, cucina e servizi a piano terra	238,00
		Dispensa – Ripostiglio a piano Terra	43,00
		Sala banchetti e disimpegni a Piano 1°	83,00
		Locale caldaia	19,00
		Terrazzo	21,00

Lotto	ID Catastale	Destinazione/ Tipo	Superficie arrotondati circa m ²
31	Particella 2158 sub.15	Abitazione a piano primo	54,00
32	Particella 3530 sub.22	Autorimessa a piano seminterrato in diritto di superficie	15,00
33	Particella 3530 sub.23	Autorimessa a piano seminterrato in diritto di superficie	15,00

Beni in Comune di Sarnico

Lotto 34

Ufficio a piano primo identificato a catasto fabbricati del Comune di Sarnico al foglio 5 censuario SA, particella 386 sub.720.

La proprietà oggetto di trattazione è inclusa in un edificio di tipo condominiale situato nella " centrale " via Roma con ingresso al civico n. 68 di quest'ultima.

In atto di acquisto è stato dichiarato che l'edificio è stato costruito in data antecedente al settembre 1967; l'abitabilità è stata concessa con decorrenza dal 29/06/2001, fine lavori dichiarata in data 04/05/2001, successivamente sono state eseguite ulteriori opere.

La costruzione si compone di due piani fuori, a piano terra si trovano alcune negozi ed il cortile interno, a piano primo tra le varie unità immobiliari è compresa la proprietà qui oggetto di trattazione. L'edificio si presenta esternamente lungo i fronti prospettanti su via Roma in condizioni di manutenzione e conservazione apparentemente normali, mentre sono mediocri quelle della facciata su via San Martino e sul lato cortile con accesso dal civico 4 della stessa via. Qui sono visibili macchie di umidità, scrostamenti della tinteggiatura ed alcune rotture degli intonaci.

Da via Roma, attraverso il cortiletto interno, si raggiunge il civico n.68 in corrispondenza del quale si apre il cancello in ferro che si apre sulla scala che porta al piano primo. Da qui attraversato l'ampio terrazzo, di cui è condivisa la sola porzione sub.71, si raggiunge il portoncino in legno mediante il

quale si accede al piccolo disimpegno comune, su cui si aprono gli accessi a due unità immobiliare.

Quello qui descritta si trova di fronte la porta che si apre sul terrazzo.

L'ufficio si compone di due ambienti, un piccolo disimpegno ed il bagno. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con finitura di tipo cotto, le pareti sono intonacate al civile tinteggiate con sfumature di colore giallo chiaro ed inserti in mattoni e pietra a vista; i soffitti sono rivestiti in perline di legno posizionate tra i travetti a vista in legno, I serramenti sono in legno laccato di colore bianco con persiane ad ante in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo a metano collegato a caloriferi in alluminio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono nel complesso considerabili, per quanto apprezzabile visivamente, discrete in quanto sono visibili alcune crepe degli intonaci. L'ambiente di maggiori dimensioni essendo dotato di finestre di dimensioni piuttosto ridotte, è poco luminoso, probabilmente per tale ragione è stato ricavato nella copertura un lucernario che ricordo, non risulta essere stato autorizzato.

I locali sono occupati da diverso mobilio da ufficio inventariati dal Curatore come parte dell' attivo della procedura di fallimento, per cui il mobilio è stato considerato separatamente dalla porzione immobiliare e come tale autonomamente valutato, quindi non compreso nella valutazione dell'immobile che lo contiene.

Consistenze

Le superfici i seguito riportate, dove non riportate quelle in banca dati catastale, sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie ed elaborati catastali attualmente presenti in banca dati catastale. Pertanto alla luce di tale metodo si tratta di entità da considerare approssimative ed arrotondate.

Gli aggiornamenti delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, dove e se effettuati, potrebbero comportare secondo le specifiche circostanze cambiamenti delle entità conteggiate come sopra indicato. Di tali situazioni ed approssimazione generale è stato tenuto conto prudenzialmente nei criteri di stima adottati per la valorizzazione dei cespiti immobiliari. Per cui detti aggiornamenti, sia in aumento che in diminuzione, non comporteranno variazioni nelle valutazioni qui esposte.

Lotto	ID Catastale	Destinazione/ Tipo	Superficie arrotondati circa m ²
34	Particella 386 sub.720	Ufficio e piano primo (in aggiunta quote di comproprietà beni comuni)	74,00

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione planimetrica catastale, ricordata che la planimetria catastale non è completamente coerente con lo stato dei luoghi, ed a quella fotografica, allegato fotografico n.4 beni in Sarnico.

Criteri di stima

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione dei valori dei beni oggetto di trattazione gli elementi d'importanza comune e rilevante riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali; inoltre tra le particolarità specifiche, caratteristiche e situazioni 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; posizione dei servizi ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, altro inerente 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, sistemi, impianti, ecc.

Per informazioni di natura urbanistica si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza di ciascun Comune, 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 che riguarda 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 contemplino per l'ammissibilità sia la conformità urbanistica attuale che quella al momento delle trasformazioni introdotte. Il parametro unitario di valorizzazione applicato alla proprietà in Sarnico è, nelle medie, indicativamente accomunabile sia per la destinazione ad ufficio che per quella abitativa, per cui in entrambi i casi il valore di stima qui determinato rimane invariato.

- 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. Circostanze di criticità che sono state considerate elementi di penalizzazione dei valori delle stime elaborate 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 indicative calcolate secondo i criteri generali precisati nei capitoli precedenti. 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 diminuzione delle

superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali adottati, non modificheranno le valutazioni qui esposte.

- 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 al " periodo " di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite. Contesto liquidatorio all'interno del quale avverranno gli esperimenti di vendita.

- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze particolari ravvisate nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali. Presenza di unità immobiliari " occupate " in forza di contratto di locazione in rapporto alla scadenza.

- E' importante ricordare l'Indisponibilità alla procedura di fallimento della proprietà dell'area sui cui insistono le due autorimesse in Comune di Adrara San Rocco, di cui il fallimento detiene il solo diritto di superficie regolamentato dalla convenzione citata nel capitolo che elenca i titoli di provenienza delle varie proprietà.

Si rimanda inoltre alla delibera del Comune di Adrara San Rocco in cui viene manifestata la volontà da parte dell'amministrazione Comunale di cedere/vendere i diritti di proprietà dell'area di sedime su cui insistono le autorimesse del complesso edificato, tra cui rientrano anche quelle qui oggetto di trattazione. A tale scopo alla data della suddetta è stato determinato il valore di riscatto dell'area per ciascuna autorimessa in €uro 2.350.

Lo scrivente ha rielaborato indicativamente tale importo alla data odierna in circa €uro 2.513,00, importo come tale già dedotto dal valore di stima qui esposto. In ogni caso l'importo economico definitivo del riscatto dovrà essere conteggiato dal Comune di Adrara San Rocco con riferimento alla data in cui avverrà il trasferimento dei beni. L'eventuale differenza tra l'importo qui elaborato

indicativamente e quello effettivo che verrà determinato dal Comune al momento della cessione del diritto di proprietà dell'area, è in ogni caso onere economico a carico dell'aggiudicatario. Così come anche le spese notarili e quanto altro andrà sostenuto per il trasferimento della proprietà Comunale.

*

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 quello di acquisto, ed a cui si rimanda, quote di parti 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, apparenti e non. Malgrado la stima sia da considerare, per quanto possibile, e con le palesi limitazioni del caso, accurata e completa 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 in essere.

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% e poco più del 25% a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori " **base d'asta** per ogni singolo lotto. Tra i coefficienti prudenziali di ribassamento valore applicati alle basi di calcolo quelli di maggiore rilevanza hanno interessato le proprietà in Comune di Adrara San Rocco.

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 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. Inoltre 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.

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 già esposto , e per ogni altro motivo o ragione qui non considerata, di natura civilistica, giuridica e/o pregiudizievole all'uso delle proprietà.

Valutazioni :

Tabella suddivisa in lotti con specifica identificazione catastale e dei valori di stima **base d'asta** per singoli lotti

Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro

Comune di Albano Sant' Alessandro – Via Lega Lombarda n.11			
N° Lotto	ID Catasto	Tipo	Valore base d'asta arrotondati Euro
1	5315 sub.55	Abitazione a piano terzo	70.000,00
	5315 sub.75	Autorimessa a piano interrato	
2	5315 sub.34	Abitazione a piano terra – affitto -	69.000,00
	5315 sub.110	Autorimessa a piano int. -affitto -	
3	5315 sub.50	Abitazione a piano secondo	77.000,00
	5315 sub.60	Autorimessa a piano interrato	
4	5315 sub.70	Autorimessa a piano interrato	12.000,00
5	5315 sub. 72	“	7.600,00
6	5315 sub.89	“	6.800,00
7	5315 sub.64	“	8.500,00
8	5315 sub.79	“	7.600,00
9	5315 sub.108	“	8.000,00
10	5315 sub.111	“	8.500,00
11	5315 sub.112	“	8.000,00
Comune di Albano Sant' Alessandro – Via Lega Lombarda n. 7			
N° Lotto	ID Catasto	Tipo	Valore base d'asta arrotondati Euro
12	5153 sub.799	Autorimessa a piano interrato	13.000,00
13	5153 sub.801	“	13.000,00
14	5153 sub.805	“	9.000,00
15	5153 sub.806	“	9.000,00
16	5153 sub.809	“	9.000,00
17	5153 sub.824	“	13.000,00
18	5153 sub.878	“	9.000,00
19	5153 sub.885	“	9.000,00
20	5153 sub.886	Autorimessa - grigliato laterale	8.500,00
21	5153 sub.911	Autorimessa unione ex 843-910	12.500,00

Comune di Albano Sant' Alessandro – Via Lega Lombarda n. 7			
N° Lotto	ID Catasto	Tipo	Valore base d'asta arrotondati €uro
22	5153 sub.894	Cantina	1.000,00
23	5153 sub.895	"	1.000,00
24	5153 sub.898	"	1.000,00
25	5153 sub.899	"	1.000,00
26	5153 sub.901	"	1.000,00
27	5153 sub.906	"	1.000,00
28	5153 sub.907	"	500,00
29	5153 sub.908	"	500,00

Beni in Comune di Adrara San Rocco

Comune di Adrara San Rocco Piazza Giovanni XXII° - Vicolo Galli -			
N° Lotto	ID Catasto	Tipo	Valore base d'asta arrotondati €uro
30	2158 sub.12	Negoziò Ristorante Pizzeria	260.000,00
31	2158 sub.15	Abitazione a piano primo	36.000,00
32	3530 sub.22	Autorimessa in diritto di superficie. Il riscatto del diritto di proprietà dell'area è a carico dell'aggiudicatario	5.000,00
33	3530 sub.23	Autorimessa in diritto di superficie Il riscatto del diritto di proprietà dell'area è a carico dell'aggiudicatario	4.800,00

Beni in Comune di Sarnico

Comune di Sarnico via Roma n.68			
N° Lotto	ID Catasto	Tipo	Valore base d'asta arrotondati Euro
34	2158 sub.720	Ufficio a piano primo	115.000,00

Beni Mobili

L'elencazione che segue è basata sull'inventario redatto dal Curatore della procedura di fallimento e da quest'ultimo trasmessa allo scrivente, non sono state effettuate verifiche delle quantità; in ogni caso alla valutazione basi di calcolo è stato applicato un coefficiente prudenziale di abbattimento valore per determinare i valori base d'asta per ogni singolo compendio.

Per maggiori dettagli si rimanda alle rappresentazioni fotografiche allegate alla relazione di stima beni immobili per le unità immobiliari che contengono mobilio ed attrezzature ove visibili, ed a quella specifica allegato fotografico beni mobili.

*

Presso l'unità locale sita in Sarnico (BG), via Roma 68 sono stati rinvenuti i seguenti beni mobili rappresentati da mobilio ed attrezzature da ufficio. I beni di seguito elencati sono stati considerati in condizioni generali discrete.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle macchine da ufficio ed il grado di manutenzione e conservazione delle stesse.

La caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è stata considerata parte integrante dell'unità immobiliare in cui è inserita, per cui esclusa dall'elenco beni mobili che segue.

Gli oneri di trasporto e smontaggio sono a carico dell'aggiudicatario, così come eventuali conferimenti in discarica.

N.	Tipo
4	Scrivanie in noce
47	Sedie di tipologia varia strutture in legno e metallo, sedute in stoffa, similpelle, viennese
3	Armadi grandi ad incasso
2	Armadi piccoli ad incasso
1	Cassettiera
2	Mobili bassi
1	Fotocopiatrice Panasonic mod. DP-C266
1	Personal computer marca Acer Aspire
2	Monitor per PC marca Hp
1	Router
3	Telefoni
2	Calcolatrici
2	Cassettiere nere
1	Tavolo in noce con piano in cristallo
2	Appendi abitii neri
1	Impianto illuminazione con lampade neon
3	Scrivanie in laminato
Valore complessivo a corpo ribassato per base d'asta arrotondati €uro 10.000,00	

*

Presso il ristorante bar Adrara San Rocco, piazza Giovanni XXIII e via Galli, (il locale è stato oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di ristorante e pizzeria)

I beni sono stati considerati in condizioni scadenti / mediocri.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento ed il grado di manutenzione delle attrezzature ed impianti, elettrodomestici ed attrezzature varie; non sono state reperite le certificazioni di conformità delle attrezzature, impianti e macchinari per i quali la normativa contempla la presenza di tale documentazione e marcatura CE. Circostanza che ha influito negativamente sui criteri di

stima applicati. Ove i macchinari risultassero privi di marcatura CE bisognerà attenersi alla normativa di riferimento.

Inoltre al valore complessivo stimato è stato applicato un coefficiente di abbattimento prudenziale per compensare eventuali diversità delle consistenze, delle quantità e qualità dei beni, condizioni di manutenzione e conservazione diverse rispetto a quanto qui considerato nei conteggi di stima, incertezza dei tempi di realizzo e quanto altro influente negativamente sul valore di aggiudicazione.

Controsoffitti, sistemi di abbattimento del rumore, impianti di illuminazione ed elettrici, quadri di distribuzione elettrica e forza motrice, impianti di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria sono stati considerati parte integrante della porzione immobiliare in cui si trovano. Per cui non sono compresi nella valorizzazione che segue.

E' consigliabile alienare i beni mobili di seguito elencati unitamente all'unità immobiliare qui lotto 30 negozio ristorante bar in cui si trovano, in quanto il valore degli stessi si concretizzerà con maggiore probabilità solo nel caso di utilizzazione nell'ambito dell'attività di somministrazione ristorante bar di cui erano parte. In caso contrario la valorizzazione degli stessi sarà probabilmente fortemente penalizzata per il minor interesse commerciale.

N.	Tipo
4	Tavoli quadrati da interno
56	Sedie p.v.c. con struttura inox
75	Sedie con struttura in ciliegio
35	sedie da esterno
8	Tavoli da esterno
8	Tavoli con ripiano in marmo per bar
8	Tavoli in noce rettangolari
18	Tavoli n.18 in noce quadrati
2	Tavoli in noce rotondi
3	Dischi ripiano in noce

1	Banco bar completo attrezzato con retro di servizio, elettrodomestici, piani di lavoro inox, lavastoviglie, cassettiere, unità refrigerante esterna, accessori, 6 sgabelli
1	Banco pizzeria attrezzato completo, forno pizzeria con cappa e accessori di servizio; tavolo di lavoro, lavandino con sgocciolatoio, cestelli porta posate.
1	Lavello a due vasche
1	Tavolo da lavoro con cassetti 180 x70
1	Tavolo lavoro - armadio 160x70
1	Tavolo in acciaio 160x70
1	armadio in acciaio 160x70x180 a due ante
1	cucina industriale e quattro fuochi completa di cappa aspirante e canalizzazione
1	fornello
1	friggitrice a due vasche
1	Frigorifero professionale a due ante
1	Affettatrice
12	piatti ovali
6	tris ovali 24-27-32 porcellana
1	coltello affett.31 inox
1	coltello arrosto cm.23 inox
1	coltello per parmigiano 10 inox
49	Piatti pizza
173	piatti fondi
231	piatti piani
95	piatti piccoli
102	coltelli
205	forchette
103	cucchiai grandi
35	cucchiai
1	Posta gastronomica 53x32,5
1	Casseruola alluminio cm. 42
1	schiumarola
1	mestolo grande
2	mestoli piccoli
3	mestoli alluminio
4	palette
5	pinze in acciaio
2	spelucchini
3	palette normali
13	panieri
20	formaggiere
9	scodelle in vetro
13	teglie

2	scolapasta
1	Scalda pasta
8	Coperchi pentole
17	Pentole di varie misure
1	pentola ovale con coperchio manici in ottone
1	pentola bassa da cm 42
1	Pentola alta cm.42
53	Bicchieri calici per acqua
258	Bicchieri calici per vino
9	Bicchieri per punch
9	coppe gelato
36	coppe astoria
1	portaghiaccio
1	pala per pizza
1	porta pala in legno
1	Tagliere in legno
2	fioriere
16	lampade a parete color nero
6	plafoniere alogene
29	tendine con 31 bacchette in ottone, n. 3 tendaggi e n.1 tenda portafinestra
1	Impianto di allarme
1	Impianto audio altoparlanti a piano terra e salone, televisore con decoder
1	Lampade illuminazione piano terra, salone e n.4 bocce esterne.
	mensole ad angolo in noce, n.3 mobili in noce di servizio e rivestimento pareti in noce n.9 tendaggi completi con binari e n.2 tende esterne elettriche
1	Banco frigo con piano in marmo
	Attrezzature, arredi, suppellettili varie e accessori, non compresi nel presente elenco, ove correlati all'attività di ristorazione bar e servizi.
A corpo valore ribassato per base d'asta arrotondati €uro 40.000,00	

Allegati

Documentazione fotografica :

Allegato fotografici 1– 2 Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro Via Lega Lombarda 11-7;

Allegato fotografico 3 – Beni in Comune di Adrara San Rocco

Allegato fotografico 4 – Beni in Comune di Sarnico

Elaborati grafici planimetri su base catastale utili all'identificazione dei lotti in Comune di Albano S.

Alessandro.

Documentazione catastale reperita in banca dati agenzia delle entrate servizi territoriali

Allegato catastale 1 - Beni in Comune di Albano Sant'Alessandro Via Lega Lombarda 7-11

Allegato catastale 2 - Beni in Adrara San Rocco

Allegato catastale 3 – Beni in Sarnico.

Attestati di prestazione energetica (abitazioni in Albano Sant'Alessandro)

Allegato fotografico beni mobili

Bergamo 28 gennaio 2021

Architetto Renato Talamo