

61

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 52/2006
- Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno -
- GIUDICE DELEGATO DOTT. MARINO MARONGIU
- CURATORE RAG. STEFANO AMBROSINI
- CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ARCHITETTO RENATO TALAMO

- Relazione Tecnica n. 6 -

- BENI IMMOBILI IN COMUNE DI BONATE SOPRA VIA PADOVA -
Proprietà Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Premesse

Per quanto riguarda la premesse generali si rimanda alla relazione tecnica n°1.

La presente relazione tratta le unità immobiliari proprietà dell' Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. incluse nell'edificio situato in Comune di Bonate Sopra via Padova n. 3

Si tratta di quattro unità immobiliari ad uso abitativo ed altrettante autorimesse comprendenti locali di servizio e porzioni di area esclusiva circostante il fabbricato. Il tutto conseguente un intervento di ampliamento con ricostruzione di un edificio esistente messo in atto dalla stessa impresa Fratelli Previtali.

I beni trattati sono sinteticamente così individuati a catasto fabbricati

Catasto Fabbricati Comune di Bonate Sopra foglio 5

- Mappale 1847 sub. 702 abitazione a piano terra, interrato ed area esclusiva
- Mappale 1847 sub. 703 abitazione a piano terra, interrato ed area esclusiva
- Mappale 1847 sub. 704 abitazione a piano interrato, primo, secondo ed area esclusiva
- Mappale 1847 sub. 705 abitazione a piano interrato, primo, secondo ed area esclusiva
- Mappale 1847 sub. 706 autorimessa a piano interrato
- Mappale 1847 sub. 707 autorimessa a piano interrato
- Mappale 1847 sub. 708 autorimessa a piano interrato
- Mappale 1847 sub. 709 autorimessa a piano interrato

**

ARGOMENTI TRATTATI

1. Titoli di provenienza

Visto agli atti.
Bergamo, 10/10/2007
IL GIUDICE DELEGATO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 7 OTT 2007
IL CANCELLIERE
(Maria Rosa Pirella)

2. Accertamenti presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Bergamo, trascrizioni e favore e contro, iscrizioni ed annotazioni.
3. Individuazione catastale aggiornata
4. Situazione in relazione all'esistenza di preliminari di compravendita
5. Accertamenti urbanistici
6. Descrizione
7. Valutazione, criteri di stima e formazione lotti
8. Allegati

*** **

1. TITOLI DI PROVENIENZA

- Atto di compravendita in data 28.01.2003 notaio Salvatore Barbati rep. n. 159.285 racc. 17.862, registrato a Ponte San Pietro il 01.02.2003 al n. 151, trascritto a Bergamo il 03.02.2003 ai nn. 5987/4247.

Bonzanni Pietro nato a Bonate Sopra il 07/05/1943 vende a impresa " Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. " con sede in Bonate Sopra via Alessandro Manzoni n. 1, in Comune di Bonate Sopra fabbricato sito in via Padova edificato su area a catasto terreni foglio 9 mappali 1847 di are 02.68 e mappale 1848 di are 03.84, composto da: a piano terra , tre locali di sgombero, lavanderia, ripostiglio, atrio e autorimessa.

A piano primo : soggiorno , tre camere, cucina, bagno, disimpegno e due terrazzi

A piano interrato : cantina, area scoperta di pertinenza esclusiva.

Censito al NCEU foglio 5 con i mappali 1847 sub. 1 - sub. 2

Prezzo della vendita Euro 154.937,07.

2. ACCERTAMENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BERGAMO, TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI.

Trascrizioni a favore :

Nota nn. 5987/4247 del 03.02.2003

Atto di compravendita in data 28.01.2003 notaio Salvatore Barbati rep. n. 159.285 racc. 17.862, registrato a Ponte San Pietro il 01.02.2003 al n. 151, atto di acquisto mappali 1847-1848 vedere capitolo precedente.

Iscrizioni Contro :

- Nota n. 1428 - 5988 del 03/02/2003 - Ipoteca volontaria -

Atto in data 28/01/2003 rep. 159286 notaio Barbati ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca di Credito cooperativo di Sorisole e Lepreno somma capitale Euro 400.000,00 somma iscritta Euro 800.000,00 grava su beni in Bonate Sopra NCEU mapp. 1847/1 - 1847/2 - 1847 - CT mapp. 1848 di are 03.84.

- Nota n. 16079 - 61858 del 27/11/2003 - Ipoteca Giudiziale -

Atto in data 06/08/2003 Tribunale di Bergamo rep. 3397/2003 decreto ingiuntivo somma capitale Euro 43.693,75 somma iscritta Euro 52.626,19 a favore [REDACTED]

[REDACTED] Grava su beni in Bonate Sopra CT mapp. 4972 -4974 - 4858 - 4815 - 4838 - 4781 - 4968 - 4971 - 4848 - 4966 - 4844 - 4845 - 5535 - NCEU mapp 5525/7 - 5525/9 - 5525/10 - 5525/11 - 5525/16 - 5525/17 - 5525/18 - 5525/19 - NCEU mapp. 2327/10 - 2675/1 - 1847/1 -1847/2 - In Comune di Chignolo D'Isola CT mapp. 149-1901-2706-2710-2713-2715-2718 - NCEU mapp. 2722/1-2722/2-2723/1-2723/2-2724/3-2724/4-2724/5-2724/6-2724/7-2724/8-2724/9-2724/10-2724/11-2724/12-2725/3-2725/4-2725/5-2725/6-2725/7-2725/8-2725/9-2725/10- In Comune di Filago CT mapp. 69-754-755-1883-

- Nota n. 48861 - 30663 del 10/08/2005 - atto di citazione -

A favore [REDACTED] contro impresa F.lli Previtali Terenzio e Bruno s.n.c. in forza di preliminare di compravendita in data 26/05/2004 per l'acquisto di villetta In Bonate Sopra nceu mapp. 1847 sub.1-2 come meglio descritta nel preliminare suddetto. Viene richiesto ai sensi dell'art. 2932 del CC che il contratto preliminare divenga definitivo con conseguente trasferimento degli immobili agli attori.

Viene richiesto inoltre di accertare l'esistenza di vizi e difetti con conseguente riduzione del prezzo. Si rimanda alla lettura dell'atto di citazione dell'avvocato Francesco Daminelli per ulteriori informazioni e dettagli.

- Nota n. 13704 - 59431 del 26/09/2005 - Ipoteca Giudiziale contro Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Atto Giudiziario Tribunale di Bergamo n. 8873/2005 del 16/09/2005 decreto ingiuntivo a favore Banca Sella s.p.a. con sede in Biella - avv. Danilo Cotronei - somma capitale Euro 155.589,48 somma iscritta Euro 200.000,00 grava sui seguenti beni:

in Bonate Sopra quota di proprietà 1/1 (unità negoziale 1) : CT mapp. 4781 di mq. 1555 - 4858 di mq. 228 - 4966 di mq. 53 - 4848 - 4971 - 5157 - 5535 - 3923 - NCEU mapp. 5525/11- 5525/18-5525/702- 2327/10-2675/1 - NCEU mapp. 1847/702 - 1847/703 - 1847/704 -1847/705 - 1847/706 - 1847/707 - 1847/708 - 1847/709 - 1847- In Comune di Ponte San Pietro CT 1428- 2082-NCEU mapp. 2269/4-2269/6-2269/13-2269/15-2269/20 - In comune di Chignolo D'Isola CT mapp. 149-1901-2706-2710-2713-2715-2718- In Comune di Filago CT mapp. 69-754-755- 1883- In Comune di Sotto il Monte NCEU mapp. 5139/701-5139/702 - CT. mapp. 4888-4906- 5068-4910-5066- NCEU mapp. 5145/2-5145/7-5145/9-5145/12-5145/15-5145/17- In Comune di Carvico CT 5465-5466-4844-4845-4972-4974-4968-5153- In Comune di Chignolo D'Isola NCEU mapp. 2724/4-2724/7-2724/10-2724/12-2725/4-2725/5-2725/9-2725/10-2723/1-2723/2- CT. mapp. 2723;

In Comune di Bonate Sopra Quota di 465/1000 (unità negoziale 2) : CT mapp. 4869; quota di 85/1000 (unità negoziale 3) 4722-4725; quota di 2/5 (unità negoziale 4) NCEU mapp. 5547; Quota di 1/3 unità negoziale 5 - 4860; quota di 2/3 unità negoziale 6 -4851-;

Quota di 2/9 unità negoziale 7 In Comune di Ponte San Pietro CT mapp. 2270

- Nota n. 15015 - 65582 del 17/10/2005 - Ipoteca Giudiziale -

Atto del Tribunale di Bergamo in data 11/10/2005 rep. n. 9246 Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo di pagamento somma capitale Euro 500.000,00 somma totale Euro 800.000,00 a favore Banca di Credito cooperativo di Sorisole e Lepreno con sede in Sorisole - Avv. Emanuela Biava - contro Impresa Fratelli Previtali e contro Previtali Bruno e Previtali Terenzio.

Grava sui seguenti beni :

In Bonate Sopra unità negoziale n. 1 : quota di proprietà 1/1 Impresa Fratelli Previtali CT mapp. 4858-4966-4848-4971-5157-5335-2923 - NCEU mapp. 5525/11 - 5525/18 - 5525/702 - In Comune di Ponte San Pietro NCEU mapp. 2269/4-2269/6-2269/13-2269/15-2269/20 - In Comune di Chignolo D'Isola CT mapp. 149-1901-2706-2710-2713-2715-2718 - In Comune di Filago CT mapp. 69-754-755-1883 - In Comune di Sotto il Monte CT. mapp. 4888-4906-5068-4910-5066 - NCEU mapp. 5145/7-5145/9-5145/12-5145/15-5145/17 - In Comune di Carvico CT mapp. 5465-5466- In Comune di Bonate Sopra CT mapp. 4844-4845-4972-4974-4968-5153 - in Comune di Chignolo D'Isola NCEU mapp. 2724/4-2724/7-2724/10-2724/12-2725/4-2725/5-2725/9-2725/10 - CT. mapp. 2723 - NCEU mapp. 2723/1-2723/2 - In Comune di Bonate Sopra NCEU mappali

1847/702-1847/703-1847/704-1847/705-1847/706-1847/707-1847/708-1847/709 - CT mapp. 1847 - ;In Comune di Sotto il Monte NCEU mapp. 5139/702-5145/2.

Unità negoziale 2 : quota di 765/1000 Impresa Fratelli Previtali in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 4869 -; unità negoziale 3: quota di proprietà 85/1000 Impresa Fratelli Previtali in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 4722-4725-; unità negoziale 4: quota di proprietà 2/5 Impresa Fratelli Previtali beni in Comune di Bonate Sopra NCEU area urbana mapp. 5547; unità negoziale 5: quota di proprietà 1/3 Impresa Fratelli Previtali beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 4860; unità negoziale 6 : quota di proprietà 2/3 Impresa Fratelli Previtali beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 4851; unità negoziale 7 : quota di proprietà 2/9 Impresa Fratelli Previtali beni in Comune di Ponte San Pietro CT mapp. 2270; Unità negoziale 8 : quota di proprietà 1/2 Previtali Terenzio e 1/2 Previtali beni in Bonate Sopra NCEU mapp. 1353/707.

unità negoziale 9 : quota di proprietà 1/1 Previtali Bruno beni in Bonate Sopra NCEU mapp. 507/4-507/22 - In Comune di Terno D'Isola NCEU mapp. 1096/1-1096/27- in Comune di Bonate Sotto NCEU mapp. 267/707-267/710; unità negoziale 10 : quota di proprietà 1/1 Previtali Terenzio beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 2387-2392- NCEU mapp. 563/710-563/711-563/712-563/702- CT mapp. 2391- NCEU mapp. 267/708-267/711- In Comune di Ponte San Pietro NCEU mapp. 24/704-2540/701-24/705-2540/702-24/706-2540/704-2540/705-2540/703; unità negoziale 11 : quota di proprietà 2/5 Previtali Terenzio beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 563/1-2393-3244-3714; unità negoziale 12 quota di proprietà 1/4 Previtali Terenzio beni in Ponte San Pietro CT mapp. 1199.

- Nota n. 15952 - 69611 del 02/11/2005 - Ipoteca Giudiziale contro Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Atto Tribunale di Bergamo in data 26/10/2005 rep. 3519/2005 Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo somma capitale Euro 222.364,03 somma complessiva Euro 259.526,00 a favore Banca Popolare di Bergamo contro Impresa Fratelli Previtali , Previtali Terenzio e Bruno.

unità negoziale 1 : quota di proprietà 1/1 Previtali Terenzio beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 2387-2392- NCEU mapp. 563/710-563/711-563/712-563/702- CT. mapp. 2391- NCEU mapp. 267/708-267/711- In Comune di Ponte San Pietro NCEU mapp. 24/704-2540/701-24/705-2540/702-24/706-2540/704-2540/705-2540/703-; unità negoziale 2 : quota di proprietà 1/1 Previtali Terenzio e Bruno 50% ciascuno beni in Comune di Bonate Sopra NCEU mapp.

1353/707 - in Chignolo D'Isola NCEU mapp. 1530/7-1530/10- ; Unità negoziale 3 : quota di proprietà 2/5 Previtali Terenzio beni in Bonate Sopra CT mapp. 563/1-2393-3244-3714-; Unità negoziale 4 : quota di proprietà ¼ Previtali Terenzio beni in Ponte San Pietro CT mapp. 1199; Unità negoziale 5 : quota di proprietà 1/1 Previtali Bruno beni in Bonate Sopra NCEU mapp. 507/4-507/22-267/707-267/710 - In Comune di Terno D'Isola NCEU mapp. 1096/27 ; Unità negoziale 6 : quota di proprietà 1/1 Impresa Fratelli Previtali beni in Comune di Bonate Sopra NCEU mapp. 2327/10-2675/1- CT mapp. 1847-1848 - NCEU mapp. 1847/702 - 1847/703 -1847/704-1847/705-1847/706-1847/707-1847/708-1847/709 - NCEU mapp. 5525/11 - 5525/18- 5525/702 - CT mapp. 3923-4848-4968-4971-4858-4972-4974-4844-4845-4966 - In Comune di Carvico CT mapp. 5465-5466 - In Comune di Chignolo D'Isola CT mapp. 149-1901-2706-2710-2713-2718-2715- NCEU mapp. 2723/1-2723/2-2724/4-2724/7-2724/10-2724/12-2725/4-2725/5-2725/9-2725/10- In Comune di Filago CT mapp. 69-754-755-1883- In Comune di Ponte San Pietro NCEU mapp. 2269/4-2269/6-2269/13-2269/15-2269/20 - in Comune di Sotto il Monte CT mapp. 4888-4906-4910-5066-5068 - NCEU mapp. 5139/701 - 5139/702- 5145/7-5145/9-5145/12-5145/15-5145/17-

- Nota n. 17306 - 75054 del 24/11/2005 - Ipoteca Giudiziale contro Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Atto Tribunale di Bergamo in data 26/07/2005 rep. 3876/2005 Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo somma capitale Euro 238.012,09 somma complessiva Euro 340.000,00 a favore Banca Popolare Commercio e industria grava su beni in Comune di Bonate Sopra NCEU mapp. 2327/10-2675/1- CT mapp. 1847-1848 - NCEU mapp. 1847/702-1847/703-1847/704-1847/705-1847/706-1847/707-1847/708-1847/709 - NCEU mapp. 5525/11-5525/18-5525/702 - CT mapp. 3923-4848-4968-4971-4858-4972-1974-4844-4845-4966-In Comune di Carvico CT mapp. 5465-5466- In Comune di Chignolo D'Isola CT mapp. 149-1901-2706-2710-2713-2718-2715- NCEU mapp. 2723-2723/2-2724/4-2724/7-2724/14-2724/12-2725/4-2725/5-2725/9-2725/10 - In Comune di Filago CT mapp. 69-754-755-1883- in Comune di Ponte San Pietro NCEU mapp. 2269/4-2269/6-2269/13-2269/15-2269/20- In Comune di Sotto il Monte CT mapp. 4888-4906-4910-5066-5068- NCEU mapp. 5139/701-5139/702- 5145/7-5145/9-5145/12-5145/15-5145/17.

- Nota n. 75764 - 45837 del 28/11/2005 - atto di citazione 

Atto di citazione a favore sig. [REDACTED] contro Impresa F.lli Previtali contratto di compravendita preliminare di unità immobiliari in Bonate Sopra mappali 1847 sub. 703 - 709.

Dalla nota di trascrizione - stralcio - : Avv. Francesco Daminelli -

" Respinta ogni contraria istanza ed eccezione, voglia l'ill.mo Tribunale adito così giudicare:

Nel merito: a) emettersi sentenza ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile che tenga luogo del contratto definitivo di compravendita e, per l'effetto, disporsi il trasferimento in capo al signor [REDACTED] della piena ed esclusiva Proprietà della unità abitativa mappale n. 1847, foglio n. 5, subalterni n. 703 e n. 709 in Bonate Sopra, così come meglio in narrativa descritta e per cui è il contratto preliminare del 20 gennaio 2003, ordinandosi al conservatore dei registri immobiliari di Bergamo la trascrizione dell'emananda sentenza; b) condannarsi, infine, l'impresa fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla restituzione di tutte le somme che gli attori dovessero anticipare o corrispondere a terzi ed, in particolare, alla banca di credito cooperativa di Sorisole e Lepreno per la cancellazione di ipoteche e/o Pignoramenti, nella misura che verrà quantificata in corso di causa.

In via istruttoria:

a) ammettersi consulenza tecnica d'ufficio volta a descrivere il compendio immobiliare per cui è causa, ad accertarne la Conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Bonate Sopra ed alla destinazione urbanistica secondo il piano regolatore

Generale ivi vigente. b) ordinarsi alla banca di credito cooperativa di Sorisole e Lepreno, ex art. 210 c.p.c., di esibire in giudizio la documentazione idonea a quantificare l'entità del credito dalla medesima vantato nei confronti della convenuta, in dipendenza del contratto di apertura di credito e per il quale è stata iscritta ipoteca sull'immobile per cui è causa. Con la più ampia riserva di ulteriormente dedurre e produrre nel prefiggendo termine di cui all'art. 184 cpc.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

2.1 Catasto Fabbricati Comune di Bonate Sopra

Intestazione catastale :

Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra

Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita €.
1847	702		A/7	2 ^a	8,0 vani	122 m ²	661,06
Via Padova sn piano T- S1							
Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita €.
1847	703		A/7	2 ^a	4,5 vani	73 m ²	371,85
Via Padova sn piano T- S1							
Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superf.	Rendita €.
1847	704		A/7	2 ^a	5,0 vani	81 m ²	413,17
Via Padova sn piano T-1-2-S1							
1847	705		A/7	2 ^a	5,0 vani	90 m ²	413,17
Via Padova sn piano T-1-2-S1							
1847	706		C/6	2 ^a	28 m ²	33 m ²	28,92
Via Padova piano S1							
1847	707		C/6	2 ^a	28 m ²	32 m ²	28,92
Via Padova sn piano S1							
1847	708		C/6	2 ^a	26 m ²	27 m ²	26,86
Via Padova sn piano S1							
1847	709		C/6	2 ^a	14 m ²	15 m ²	14,46
Via Padova sn piano S1							

N.B.

La rappresentazione grafica riportata sulle planimetrie catastale riguardante i mappale 1847 sub. 703 (preliminare [redacted] e mappale 1847 sub. 702 (preliminare [redacted] è leggermente diversa dalla quella che dovrebbe essere se analoga alla conformazione dei locali; si tratta della scala a piano interrato e intercapedine, e per il mappale 1847 sub. 702, il vano scale/ingresso a piano terra e la zona lavanderia a piano interrato. Tale situazioni non sono tali da rendere indispensabile l'aggiornamento delle planimetrie catastali visto che si tratta di sole modifiche interne non influenti sulla consistenza " catastale " dell'unità immobiliare. Altre differenze riguardano alcuni particolari interni dei piani secondo anche qui non è aumentata la consistenza dal punto di vista catastale.

La planimetria catastale riguardante l'unità immobiliare mappale 1847 sub. 704 (preliminare [redacted] non riporta la taverna "abusiva" rilevata in occasione dei sopralluoghi. Per cui si rende necessario aggiornare la planimetria catastale ad essa corrispondente.

**

4. SITUAZIONE IN RELAZIONE ALL'ESISTENZA DI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

A) Preliminare di compravendita sottoscritto in data 20.01.2003 (data come riportata nella citazione ma non presente sulla copia in possesso dello scrivente) tra Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra via A. Manzoni n. 1 ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la vendita di porzioni immobiliari costituite da appartamento ed autorimessa inclusi nel fabbricato in Comune di Bonate Sopra via Padova, edificato sui mappali CT 1847-1848; le porzioni immobiliari in questione, in seguito ad intervento edilizio e conseguente aggiornamento catastale, sono ora contraddistinte a catasto fabbricati rispettivamente con i mappali n. 1847 subalterni n. 703 e n. 709 al foglio n. 5.

Prezzo della compravendita Euro 108.455,94 (iva esclusa) a cui si aggiungono per allacciamenti, schede catastali, lampade esterne, quota per contatore parti comuni, quota antenna TV, quota automazione cancello Euro 2.582,28. Lavori extra contratto (pagati in data 24.03.02) per porte €. 4.500,00; split aria condizionato (pagati in data 13.03.03) Euro 300,00.

Somma per modifiche taverna Euro 6.000,00. Stipula del rogito notarile prevista per il 31.08.2004. Regolazione pagamenti prevista dal preliminare :

Euro 10.329,14 caparra confirmatoria alla sottoscrizione del preliminare

Euro 10.329,14 " *il giorno in cui l'impresa Previtali effettuerà il rogito di intestazione dell'immobile e del terreno di pertinenza...*"

Euro 15.500,00 in data 30.04.2003; Euro 15.500,00 in data 30.08.2003; Euro 15.500,00 in data 31.12.2003; Euro 15.500,00 in data 30.03.2004; Euro 25.797,66 entro il 30.08.2004.

Secondo quanto riportato nella citazione il sig. [REDACTED] avrebbe già versato all'impresa F.lli Previtali l'importo di Euro 108.455,96 resterebbero quindi ancora da versare, rispetto a quanto previsto dal preliminare di compravendita gli importi IVA (secondo la fatturazione sin ora emessa) le spese per le modifiche della taverna €. 6.000,00. Per quanto riguarda le altre spese aggiuntive (Euro 2582,28+4.500,00+300,00) deve essere verificato l'effettivo avvenuto pagamento.

Come riportato nel capitolo riguardante le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, il sig. [REDACTED] [REDACTED], al fine di vedere tutelati i propri diritti in relazione alla definizione della compravendita in questione, citava, avanti il Tribunale Di Bergamo l'Impresa Fratelli Previtali Terenzio

& Bruno s.n.c. - atto di citazione trascritto con nota n. 75764 - 45837 del 28/11/2005 - in tal senso si rimanda al capitolo "accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari iscrizioni".

B) Preliminare di compravendita sottoscritto in data 26.05.2004 tra Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra via A. Manzoni n. 1 ed i sigg. [redacted] e [redacted]

[redacted] riguardante la vendita di porzioni immobiliari costituite da appartamento ed autorimessa inclusi nel fabbricato in Comune di Bonate Sopra via Padova, edificato sui mappali CT 1847-1848; le porzioni immobiliari, in seguito ad intervento edilizio e conseguente aggiornamento catastale, sono ora contraddistinte a catasto fabbricati rispettivamente mappale n. 1847, foglio n. 5, subalterni n. 702 e n. 708.

Prezzo della compravendita Euro 222.076,47 (iva esclusa) comprendente spese per allacciamenti, schede catastali, lampade esterne, quota per contatore parti comuni, quota antenna TV, quota automazione cancello. Stipula del rogito notarile prevista per il 30.11.2004.

Regolazione pagamenti prevista dal preliminare :

Euro 61.974,73) caparra confirmatoria alla sottoscrizione del preliminare

Euro 160.101,64 al momento della stipula del rogito notarile.

Secondo quanto riportato nella citazione i sigg. [redacted] avrebbero già versato all'impresa F.lli Previtali l'importo di Euro 61.974,73.

Come riportato nel capitolo riguardante le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, i sigg. [redacted]

[redacted] al fine di vedere tutelati i propri diritti in relazione alla definizione della compravendita in questione, citavano, avanti il Tribunale Di Bergamo l 'Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - atto di citazione trascritto con nota n. 48861-30663 del 10/08/2005 - in tal senso si rimanda al capitolo "accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari iscrizioni ".

C) Preliminare di compravendita sottoscritto in data 10.12.2003 tra Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra via A. Manzoni n. 1 e la sig.ra [redacted]

[redacted] riguardante la vendita di porzioni immobiliari costituite da appartamento ed autorimessa inclusi nel fabbricato in Comune di Bonate Sopra via Padova, edificato sui mappali CT 1847-1848; le porzioni immobiliari, in seguito ad intervento edilizio e conseguente aggiornamento catastale, sono ora contraddistinte a catasto fabbricati rispettivamente mappale n. 1847, foglio n. 5, subalterni n. 704 e n. 707

Prezzo della compravendita 216.912,00 (iva esclusa) comprendente spese per allacciamenti, schede catastali, lampade esterne, quota per contatore parti comuni, quota antenna TV, quota automazione cancello. Stipula del rogito notarile prevista per il 31.07.2004.

Regolazione pagamenti prevista dal preliminare : la parte venditrice dichiara nello stesso preliminare, di aver già ricevuto integralmente il prezzo pattuito.

D) Preliminare di compravendita sottoscritto in data 07.03.2006 tra Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra via A. Manzoni n. 1 ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] riguardante la vendita di porzioni immobiliari costituite da appartamento ed autorimessa inclusi nel fabbricato in Comune di Bonate Sopra via Padova, edificato sui mappali CT 1847-1848; le porzioni immobiliari, in seguito ad intervento edilizio e conseguente aggiornamento catastale, sono ora contraddistinte a catasto fabbricati rispettivamente con i mappali n. 1847 subaltermi n. 705 e n. 706, foglio n. 5.

Regolazione pagamenti prevista dal preliminare :

Euro 15.000,00 caparra confirmatoria alla sottoscrizione del preliminare

Euro 155.000,00 al momento della stipula del rogito notarile.

Dall'esame della documentazione disponibile fornita dall'impresa Previtali, risulterebbe ad oggi versata dal sig. [REDACTED] la sola caparra confirmatoria pari ad Euro 15.000,00.

Inoltre la stessa unità immobiliare, con preliminare in data 08.05.2003, è stata promessa in vendita, sempre dall'impresa Previtali, anche alla sig. [REDACTED] per il prezzo complessivo di Euro 154.937,07 oltre Iva così regolato : Euro 15.493,71 alla data di sottoscrizione del preliminare di compravendita; Euro 15.493,71 in data 30.09.2003; Euro 20.658,28 in data 31.12.2003.

La restante somma pari ad Euro 103.291,38 al momento del rogito notarile stabilito per il 30.06.2004.

All'importo sopra detto si aggiungono i costi per gli allacciamenti alla reti Enel,gas, Acqua, telecom per Euro 3.098,74; schede catastali Euro 2.324,05; contatore parti comuni, automazione cancello, quota pompa sollevamento acqua pozzo Euro 1.807,60

Ad oggi dalle risulterebbero versati i primo tre pagamenti per complessivi Euro 52.095,70. La sig.ra [REDACTED] assistita dall'avvocato Francesco Daminelli.

** **

5. ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Provvedimenti autorizzativi rilasciati, indagini di conformità.

Le unità immobiliari in questione sono parte di un edificio oggetto di un recente intervento di ristrutturazione con parziale demolizione e formazione locali a piano interrato. In seguito ad accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Bonate Sopra è stato possibile individuare ed esaminare le autorizzazioni che hanno interessato la costruzione così come di seguito elencate :

- Denuncia inizio attività protocollo n. 3465 del 21.03.2003, presentata a nome di Previtali Tenzio ed avente per oggetto " demolizione parziale e ricostruzione dell'edificio con riciclo Volume ai sensi dell'art. 43 n.t.a.; Scavo e costruzione box interrati, cantine, ripostigli e lavanderie; ridistribuzione tipologica degli appartamenti; rifacimento della rete fognaria."
- Denuncia inizio attività protocollo n. 112 del 23.06.2004 in variante alla DIA 25/2003 del 21.03.2003.
- Permesso di costruire n. 27/2004 del 27.09.2004 relativo la formazione di recinzione da eseguirsi lungo i mappali 1847 -1848.
- Comunicazione inizio lavori in data 05.05.2003; Comunicazione ultimazione lavori DIA n. 25/2003 avvenuta il 20.09.2003.
- Domanda di certificato di agibilità protocollata in data 01.10.2004 riguardate le DIA 25/2003 - 112/2004.; richiesta da parte del Comune di Bonate Sopra di documentazione integrativa per il rilascio dell'agibilità prot. 49/2004 del 07.10.2004; Integrazione documenti in data 12.10.2004. Il certificato di agibilità non risulta rilasciato malgrado siano trascorsi i termini di legge per il tacito assenso.

Dal confronto indicativo tra la conformazione delle unità immobiliari riportata sugli elaborati grafici di progetto e la consistenza delle stesse come vista in occasione dei sopralluogo si è potuto constatare quanto segue :

Abitazione a piano terra mappale 1847 sub. 703 (preliminare

Diverso sviluppo e forma della scala che collega il piano interrato con il piano terra; non è stata realizzata la separazione tra la lavanderia e l'intercapedine a piano interrato; altezza dei locali di servizio a piano interrato pari a mt. 2,50 anziché mt. 2,40.

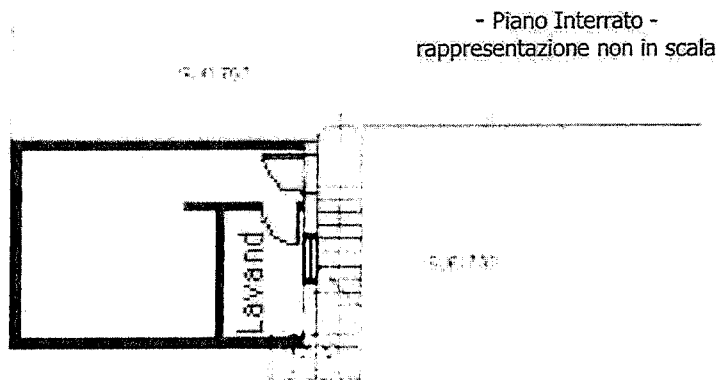
Abitazione a piano terra mappale 1847 sub. 702 (preliminare

Diversa posizione della scala che collega il piano terra con il piano interrato; diversa posizione della porta finestra di una camera letto; non sono state realizzate due piccole pareti divisorie nella zona ingresso; diversa conformazione delle pareti della cantina e lavanderia, apertura di una porta di collegamento all'intercapedine. Altezza dei locali di servizio a piano interrato pari a mt. 2,50 anziché mt. 2,40.

Abitazione a piano primo mappale 1847 sub. 704 (preliminare

Realizzazione, al di sotto del giardino esclusivo a piano terra, di un locale di servizio con lavanderia il cui accesso si trova sul lato sinistro della scala che porta al box interrato; diversa conformazione del ripostiglio a piano secondo e conseguente formazione di nicchia lato scala, il ripostiglio a piano sottotetto include sanitari e rubinetterie quindi considerabile a tutti gli effetti un bagno.

Trattandosi per quest'ultima unità immobiliare di una situazione per la quale si consiglia di ricorrere a sanatoria/condono edilizio, viene riportata di seguito la dimostrazione grafica schematica dell'entità della porzione immobiliare aggiunta.



Azzonamento Urbanistico Indicazioni di PRG -

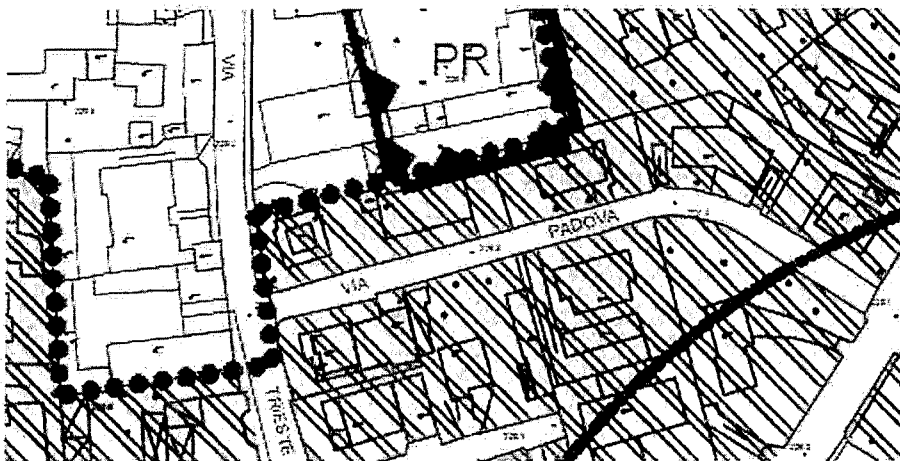
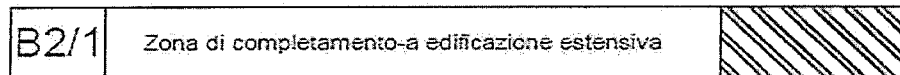
(dati rilevati dal sito ufficiale del Comune di Bonate Sopra)

Il Comune di Bonate Sopra è dotato di PRG adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 in data 29.08.2003; approvato definitivamente con delibera n. 13 in data 14.04.2004 di recepimento delle prescrizioni.

La proprietà oggetto di trattazione è inclusa nella zona omogenea ad uso residenziale " B2/1 " - zona di completamento a edificazione estensiva.

Si rimanda ad un attenta lettura delle norme tecniche di attuazione - in particolare all'art 26 - per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili in relazione anche alla risoluzione delle problematiche di " abuso edilizio " accertate.

Stralcio Tavola 2 PRG con legenda zone omogenee residenziali



**

6. DESCRIZIONE

La proprietà oggetto di trattazione, come già accennato in precedenza, è costituita da unità immobiliari ad uso abitativo con pertinenze coperte e scoperte, incluse in un edificio di tipo condominiale situato in Comune di Bonate Sopra numeri civici 3-3/a-b-c. La costruzione è il risultato di un intervento di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione effettuato su di un edificio esistente a cui sono state aggiunte le porzioni di interrato ad uso autorimesse e locali al servizio delle abitazioni; i lavori sono stati ultimati nel 2003 data in cui è stato richiesto il certificato di agibilità.

La zona ha carattere prevalente residenziale, include costruzioni generalmente a due piani servite in modo comodo ed adeguato dalla strade di piano di lottizzazione.

L'edificio è ancora privo della tinteggiatura delle facciate esterne e di alcune finiture interne, di cui è fatta più ampia trattazione nei capitoli successivi. Nel complesso la casa è considerabile in ottime condizioni di conservazione esterne, la proprietà è interamente recintata, lungo il lato su via Padova, per mezzo di muretto in calcestruzzo liscio e barriera in ferro all'interno della quale si trovano i quattro accessi pedonali alla unità immobiliari. L'ingresso alle autorimesse interrate avviene per mezzo di scivolo in calcestruzzo provvisto cancello a due ante in ferro con apertura motorizzata.

I camminamenti pedonali sono pavimentati con lastre di porfido posate mediante sigillatura in malta di cemento, le recinzioni in ferro sono verniciate con pittura di tipo micaceo, le porzioni di area scoperta ad uso giardino sono tutte assegnate alle diverse unità immobiliari.

Sotto parte della porzione di giardino abbinata all'appartamento posto a piano primo - lato sinistro - è stato ricavato un locale interrato risultato esser privo di autorizzazione edilizia, viene raggiunto mediante la scala che collega il giardino con l'autorimessa abbinata alla stessa unità immobiliare. Il locale include un ambiente ad uso ripostiglio ed una piccola lavanderia servizio.

Non sono presenti i contatori dell'energia elettrica e del metano per le tre unità immobiliari non abitate, la quarta unità ne è dotata in quanto il [REDACTED] provveduto autonomamente.

Le case hanno struttura portante in cemento armato e muratura, solai in laterizio misto c.a. e tetto in getto di calcestruzzo armato, canali pluviali in lamiera pre-verniciata e manto di copertura in tegole tipo portoghese. I serramenti sono in alluminio muniti di vetri isolanti ed ante oscuranti anch'esse in alluminio.

Per maggiori dettagli riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio si rimanda alla documentazione fotografica foto nn. 1-2-3-4-6-7-8-, mentre per comodità di lettura e gestione dei dati riguardanti le singole unità immobiliari, le descrizioni e caratteristiche generali specifiche sono riportate per singolo lotto in corrispondenza alla valutazione dei beni visto che si tratta di beni suddivisibili in lotti omogenei.

Lotto -1- Via Padova n. 3/b mappali 1847 sub. 703 (abitazione) - sub.709 (autorimessa)

Abitazione a piano terra con pertinenze scoperte, locali di servizio a piano interrato.

Atto di citazione [REDACTED]

Si tratta dell'unica delle quattro abitazioni abitata, per l'appunto, dal sig. [REDACTED] che come detto nei capitoli precedenti, ha intrapreso iniziativa di giudizio nei confronti dell'impresa F.lli Previtali al fine di vedere formalizzato il trasferimento del bene promesso in vendita.

L'abitazione si trova a piano terra mentre a piano interrato si trovano i locali di servizio e l'autorimessa il cui accesso avviene attraverso il corsello manovra di abbastanza comode dimensioni. Sono pertinenza esclusiva le due porzioni di area scoperta poste rispettivamente in prossimità del cancello pedonale d'ingresso e di fronte la zona notte; ambedue sono tenute a giardino.

L'unità immobiliare include a piano terra il locale soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno sul quale si aprono le porte della camera letto, dello studio e del bagno posto tra questi ultimi due ambienti. In prossimità della porta d'ingresso si trova la scala che porta al piano interrato ove si trovano un ampio locale ripostiglio, la lavanderia ricavata in una delle due intercapedini ed una piccola cantina. In occasione del sopralluogo lo scrivente ha potuto verificare l'uso "improprio" del locale disimpegno nel quale di fatto è stata collocata una cucina con tanto di tavolo da pranzo, mentre la lavanderia è un vero e proprio secondo bagno.

I materiali di finitura sono di tipo "medio" i pavimenti del locale soggiorno con angolo cottura sono in piastrelle di gres porcellanato così come i pavimenti del bagno e degli ambienti a piano interrato. Le due camere dispongono di pavimento in parquet di rovere, la scala che collega il piano terra con l'interrato è in legno. Le pareti sono finite con rasatura in gesso tinteggiato, i serramenti sono in alluminio provvisti di vetri isolanti ed ante oscuranti anch'esse in alluminio. La casa dispone d'impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, i caloriferi sono in acciaio, l'autorimessa è provvista di porta in lamiera zincata con apertura motorizzata.

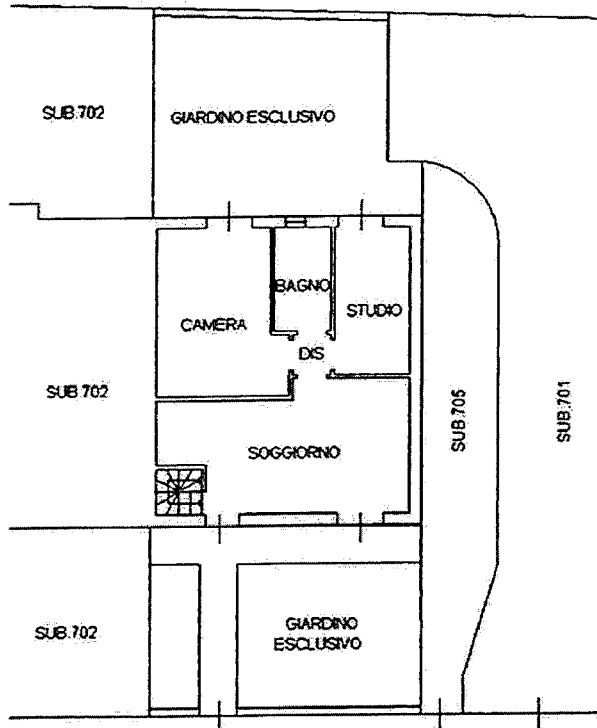
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili più che buone; la sig.ra Bettosti, in occasione del sopralluogo, ha precisato allo scrivente di aver sostenuto alcune spese per gli allacciamenti di acqua ed energia elettrica in quanto non realizzati dall'impresa Previtali prima della consegna dell'abitazione.

Per maggiori dettagli riguardanti le unità immobiliari sopra descritte si rimanda agli stralci di planimetria catastale di seguito riportati, alle copie di planimetria catastale allegate, ed alla documentazione fotografica foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8- specifiche 9-10-11-12 -

Le rappresentazioni di seguito riportate non sono in scala, provengono da scansioni digitali degli elaborati grafici planimetrici catastali adattati all'impaginazione.

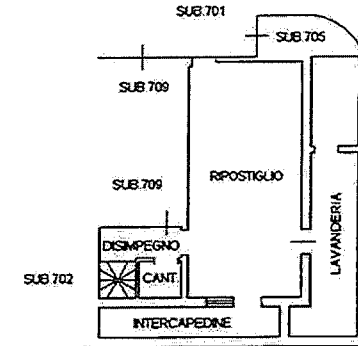
PIANO TERRA

H = 2,70

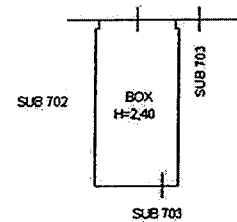


PIANO INTERRATO

H = 2,40



AUTORIMESSA



Dimensionamenti

La superfici di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali, al lordo delle murature interne ed esterne, con il conseguente grado di approssimazione derivante da tale metodo di conteggio.

Descrizione	Sup. circa m ²	Altezza catast. mt.
Locali di servizio, intercapedine a piano interrato	60,40	2,40
Abitazione locali a piano terra	55,00	2,70
Giardino area esclusiva e camminamenti	66,00	
Autorimessa a piano interrato	13,00	2,40

Lotto -2- Via Padova Civico 3/a - mappali 1847 sub. 702 (abitazione) - sub. 708 (box)

Abitazione a piano terra con pertinenze scoperte, locali di servizio a piano interrato, autorimessa a piano interrato. Preliminare sigg. [REDACTED]

Si tratta dell'altra abitazione posta a piano terra, l'accesso pedonale è contraddistinto dal civico n. 3/a, anche questa è stata oggetto di preliminare di compravendita intercorso tra l'impresa F.lli Previtali ed i sigg. [REDACTED] anch'essi si sono rivolti all'autorità giudiziaria affinché venisse formalizzato il trasferimento del bene secondo le condizioni pattuite nel preliminare di compravendita.

L'abitazione comprende, nella zona giorno, un piccolo ingresso ove si trova la scala che porta al piano interrato, il soggiorno di buone dimensioni, la cucina, un piccolo ripostiglio con disimpegno ed il bagno; la zona notte si compone invece di tre camere ed un bagno disimpegnate dal corridoio centrale collegato al soggiorno.

A piano interrato si trovano due ampi locali ad uso ripostiglio, la cantina, la lavanderia e l'autorimessa le cui dimensioni sono tali da consentire l'alloggiamento di due autovetture affiancate.

In occasione del sopralluogo si è potuta accertare la mancanza di alcuni elementi di finitura, mancano le "piastre" delle prese ed interruttori di corrente, mancano alcuni sanitari e rubinetterie mentre le porte sono presenti ma non montate.

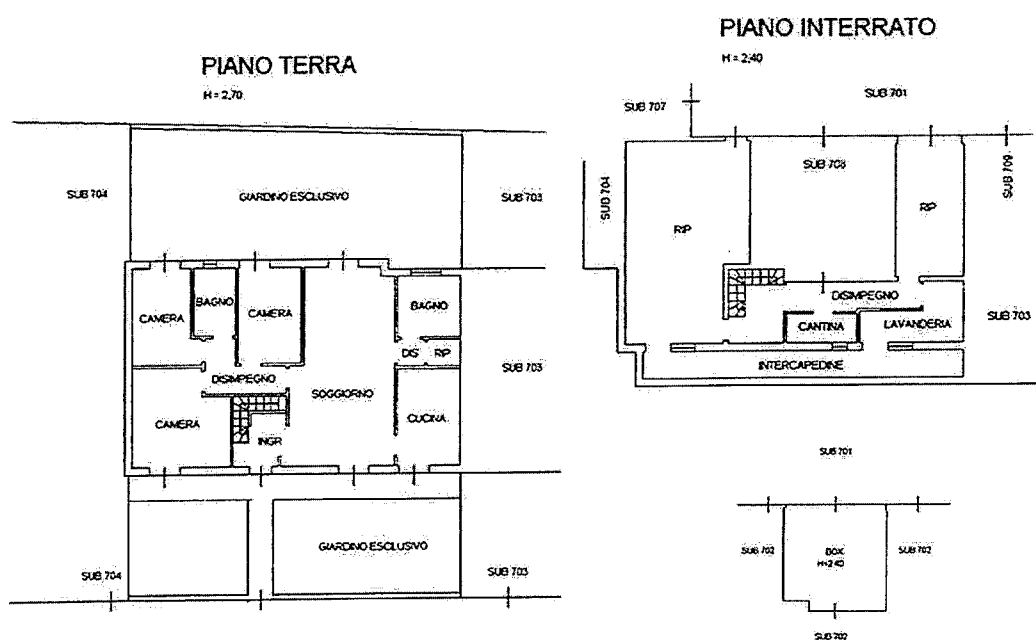
I materiali di finitura consistono in pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato per la zona giorno, i bagni ed i locali servizio a piano interrato, mentre sono in parquet di rovere per le camere da letto; gli intonaci sono in gesso, i serramenti sono in alluminio provvisti di vetri termoisolanti ed ante oscuranti anch'esse in alluminio. La casa dispone di riscaldamento autonomo collegato a caloriferi in acciaio, i camminamenti esterni all'abitazione sono pavimentati con lastre di porfido sigillate con malta di cemento, la porta dell'autorimessa è in lamiera zincata provvista di motorizzazione telecomandata.

Nel locale ripostiglio situato a piano interrato e di maggiori dimensioni, è visibile, in corrispondenza del solaio di copertura, una macchia che denota l'esistenza di un'infiltrazione proveniente dal soprastante giardino.

Fatta accezione per quanto sopra detto, nel complesso l'unità immobiliare è in più che buone condizioni di manutenzione e conservazione, mai abitata, anche qui, mancano i contatori del metano e dell'energia elettrica oltre che la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Per maggiori dettagli riguardanti le unità immobiliari sopra descritte si rimanda agli stralci di planimetria catastale di seguito riportati, alle copie di planimetria catastale allegate, ed alla documentazione fotografica foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 - specifiche 13-14-15-16 -

Le rappresentazioni di seguito riportate non sono in scala, provengono da scansioni digitali degli elaborati grafici planimetrici catastali.



Dimensionamenti

La superfici di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali al lordo delle murature interne ed esterne, con il conseguente grado di approssimazione derivante da tale metodo di conteggio.

Descrizione - individuazione catastale	Sup. circa m ²	Altezza catast. mt.
Locali di servizio a piano interrato- intercapedine	84,00	2,40
Abitazione locali a piano terra	109,00	2,70
Giardino area esclusiva - camminamenti - rec.	126,00	
Box mapp. 1847 sub. 708	26,00	2,40

Lotto -3- Via Padova Civico 3/c - mappali 1847 sub. 705 (abitazione) sub. 706 (box)

Abitazione a piano primo, secondo e pertinenze scoperte a piano terra, autorimessa a piano interrato. - Preliminari sig. [REDACTED]

L'unità immobiliare è disposta unitamente tra i piani primo e secondo, mentre a piano terra si trova la pertinenza esclusiva costituita dall'accesso pedonale che, una volta attraversato un piccolo cortile, porta alla scala che raggiunge il piano primo all'interno dell'ampio terrazzo sul quale si apre la porta d'ingresso all'abitazione.

I camminamenti sono dotati di pavimentazione in lastre di porfido, così come i gradini della scala il cui parapetto è in muratura di mattoni a vista.

Al primo piano si trovano il soggiorno, la cucina, una camera letto ed il bagno, la scala che collega con il sovrastante piano secondo, si trova nella zona giorno in vicinanza della porta d'ingresso. Il secondo piano comprende ambienti ad uso ripostiglio uno dei quali, senza la necessaria autorizzazione edilizia, è stato trasformato in un bagno; ancora a piano secondo si trovano due terrazzi ricavati nella copertura della casa.

L'abitazione è priva di alcune finiture interne tra cui parti di rasatura in gesso sulle pareti, la barriera parapetto della scala che porta a piano primo, alcuni sanitari e rubinetterie, le prese di corrente e gli interruttori, gli zoccolini e le porte dei vari ambienti. Alcuni caloriferi non sono installati mentre mancano i serramenti esistendo solo le ante oscuranti in alluminio.

I materiali di finitura, invece presenti, sono costituiti da pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato per i pavimenti della zona giorno, dei bagni, i locali di servizio a piano secondo sono pavimentati con parquet in rovere come la camera l'unica camera da letto, non è presente la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Le condizioni di manutenzione e conservazione, a prescindere da quanto sopra detto per le finiture mancanti, sono considerabili buone, la casa, ovviamente non è mai stata abitata.

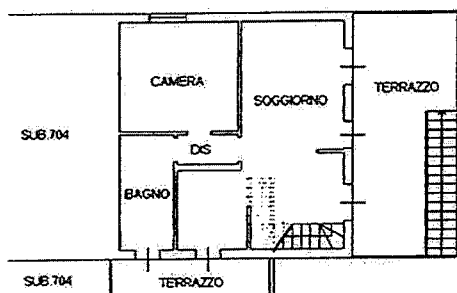
Attraverso l'area esclusiva posta a piano terra, si accede alla scala che porta a piano interrato dove, superato un cancello in ferro, si accede alla zona autorimessa e da qui al box abbinato all'unità immobiliare posizionato sul lato destro in fondo al corsello autorimessa.

Per maggiori dettagli riguardanti le unità immobiliari sopra descritte si rimanda agli stralci di planimetria catastale di seguito riportati, alle copie di planimetria catastale allegate, ed alla do-

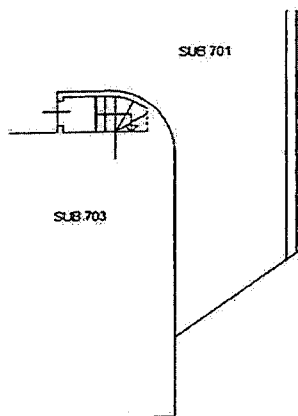
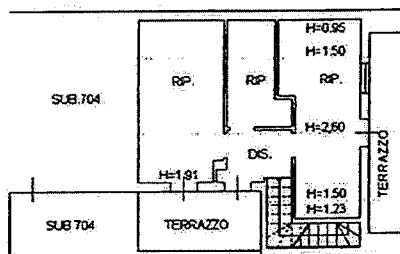
cumentazione fotografica foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 - specifiche foto 17-18-19-20-21-
22-23-25-26 - Le rappresentazioni di seguito riportate non sono in scala

PIANO PRIMO

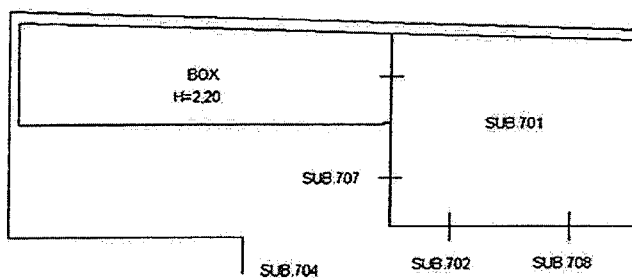
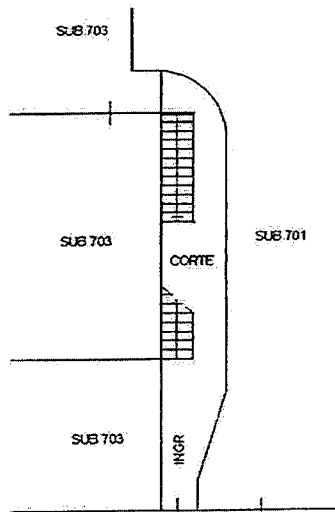
H=2,70



PIANO SECONDO



Pertinenze a piano terra




Dimensionamenti

La superfici di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali al lordo delle murature interne ed esterne, con il conseguente grado di approssimazione derivante da tale metodo di conteggio.

Descrizione - Utilizzazione	Sup. circa m ²	Altezza catast. mt.
Abitazione a primo mapp. 1847 sub. 705	60,00	2,70
Locali di servizio a piano secondo	52,00	1,90-1,23-1,5-2,8
Terrazzi a piano primo	34,00	
Terrazzi a piano secondo	14,00	
Area esclusiva camminamenti piano terra/int.	28,00	
Box mapp. 1847 sub 706	27,00	2,40

Lotto 4 - Via Padova civico 3 - mappali 1847 sub. 704 (abitazione) sub. 707 (autorimessa)

Abitazione a piano primo, secondo e pertinenze scoperte a piano terra; locale abusivo a piano interrato; autorimessa a piano interrato. - Preliminare sig.ra 

Si tratta dell'altra abitazione posta al primo piano che comprende, come l'altra sullo stesso livello, locali di servizio a piano secondo e pertinenze esclusive a piano terra. L'accesso avviene in modo indipendente attraverso cancellino in ferro - civico n. 3 - dal quale si percorre il camminamento che porta alla scala di collegamento con il piano primo. Lo stesso camminamento raggiunge anche la scala che porta al piano interrato ove si trovano l'autorimessa ed il locale, in precedenza richiamato, in quanto privo di autorizzazione edilizia e destinato ad ambiente di servizio e lavanderia.

Anche qui i camminamenti sono pavimentati con lastre di porfido, mentre la porzione di terreno ad suo giardino è "naturalmente" incolta visto lo stato di abbandono.

La scala raggiunge il piano primo in corrispondenza dell'ampio terrazzo sul quale si apre l'ingresso all'appartamento che include soggiorno - letto, cucina bagno e disimpegno, la scala che collega il secondo piano si trova in prossimità della porta d'ingresso, il piano include locali di

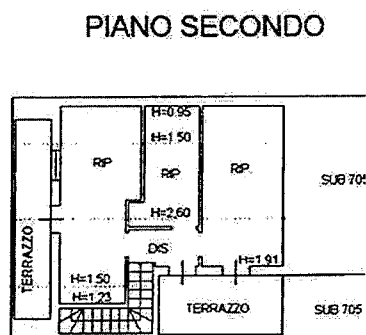
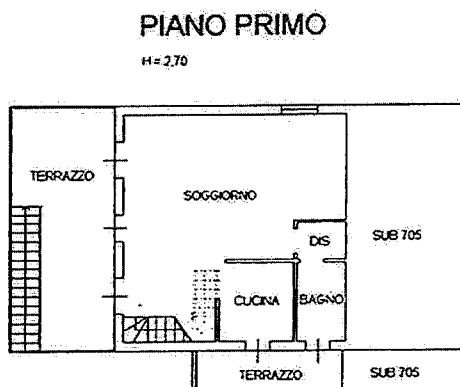
servizio ad uso ripostiglio, uno dei quali trasformato senza la necessaria autorizzazione in bagno. Il secondo piano include anche due terrazzi ricavati nella copertura della casa.

I materiali di finitura sono pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato lucido, serramenti in alluminio dotati di vetri termo isolanti ed ante oscuranti in alluminio; i caloriferi sono in acciaio, le porte in legno impiallacciato, le pareti hanno finitura in gesso. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono nel complesso buone, anche qui mancano i contatori dell'energia elettrica e del metano oltre che la caldaia dell'impianto di riscaldamento allocata nel vano esterno accessibile dal terrazzo.

Le due scale esterne sono provviste di pavimentazione in lastre di porfido mentre il terrazzo dispone di pavimenti in gres porcellanato, il parapetto della scala che conduce a piano primo è realizzato con mattoni di tipo paramano a vista, così come i parapetti dei terrazzi al secondo piano. L'autorimessa si trova in fondo al corsello manovra sul lato sinistro dello stesso, ha pavimento in getto di calcestruzzo liscio e porta in lamiera zincata, le dimensioni sono tali da consentire l'alloggiamento di due autovetture di media grandezza.

Per maggiori dettagli riguardanti le unità immobiliari sopra descritte si rimanda agli stralci di planimetria catastale di seguito riportati, alle copie di planimetria catastale allegate, ed alla documentazione fotografica foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 - specifiche 27-28-29-30-31-32 -

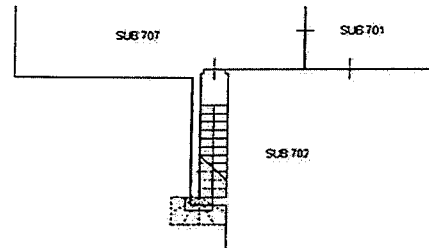
Le rappresentazioni di seguito riportate non sono in scala.



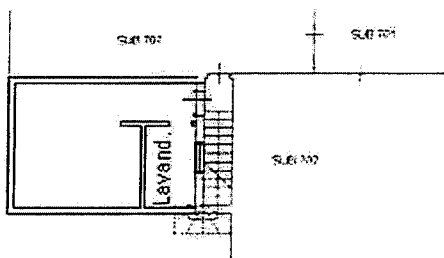
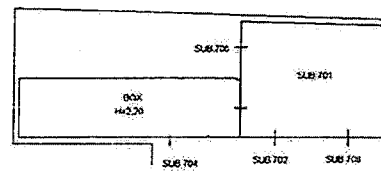


PIANO INTERRATO

H = 2,40



Autorimessa mapp. 1847 sub. 707



Locale n° abusivo a piano interrato

Dimensionamenti

La superfici di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici catastali al lordo delle murature interne ed esterne, con il conseguente grado di approssimazione derivante da tale metodo di calcolo.

Descrizione - individuazione catastale	Sup. circa m ²	Altezza dichiarata mt.
Locali di servizio a piano interrato " abusivo "	27,00	2,16
Area esclusiva a piano terra	158,00	
Abitazione, locali a piano primo	61,00	2,70
Abitazione locali di servizio a piano secondo	52,00	0,95-10,50-2,60-1,91
Terrazzi a piano primo	33,00	
Terrazzi a piano secondo	15,00	
Box mapp. 1847 sub 707	28,00	2,50

7. VALUTAZIONI - CRITERI DI STIMA -

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza rilevante al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Tra le qualità specifiche di maggiore rilevanza sono state esaminate le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alla principali vie di comunicazione esistenti ed alla distanza dal centro abitato comunale.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in relazione al grado di finitura ed alla vetustà degli immobili; mancanza di alcuni componenti e finiture interne indispensabili all' utilizzo delle unità immobiliari.
- Situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno del vigente strumento urbanistico, tipologia degli interventi edilizi attuabili sulla base delle norme tecniche di attuazione vigenti. (eventuale necessità di sanatoria edilizia ove esistenti abusi che hanno incrementato la superficie dei beni)
- Dimensioni e superfici di vendita " commerciali " disponibili.
- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono ricoprire in sede di compravendita.

Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione del più attendibile valore di mercato, sono stati individuati i

seguenti valori, stimati a corpo, e riguardanti i beni nelle condizioni in cui sono stati ravvisati durante lo svolgimento delle operazioni peritali. I valori sono inoltre comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto, apparenti e non, parti comuni, esclusive e quote di comproprietà indivisa, costi per il completamento delle opere - ove necessario -

VALORI :

Lotto -1- Via Padova n. 3/b mappali 1847 sub. 703 (abitazione) - sub.709 (autorimessa)

Abitazione a piano terra con pertinenze scoperte, locali di servizio a piano interrato

Atto di citazione [REDACTED]

In base a calcoli di stima è stato determinato il valore in complessivi **€uro 132.100,00**
(centotrentaduemilacentoeuro/00)

Lotto -2- Via Padova Civico 3/a - mappali 1847 sub. 702 (abitazione) - sub. 708 (box)

Abitazione a piano terra con pertinenze scoperte, locali di servizio a piano interrato, autorimessa a piano interrato. - atto di citazione [REDACTED]

In base a calcoli di stima è stato determinato il valore in complessivi **€uro 239.120,00**
(duecentotrentanovemilacentoveitoeuro/00)

Lotto -3- Via Padova Civico 3/c - mappali 1847 sub. 705 (abitazione) sub. 706 (box)

Abitazione a piano primo, secondo e pertinenze scoperte a piano terra, autorimessa a piano interrato. - Preliminari sig. [REDACTED]

In base a calcoli di stima è stato determinato il valore in complessivi **€uro 169.108,00**
(centosessantanovemilacentootto Euro/00)

Lotto 4 - Via Padova civico 3 - mappali 1847 sub. 704 (abitazione) sub. 707 (autorimessa)

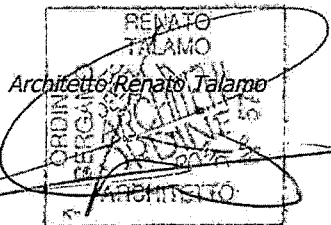
Abitazione a piano primo, secondo e pertinenze scoperte a piano terra; locale abusivo a piano interrato; autorimessa a piano interrato. Preliminare sig.ra [REDACTED]

In base a calcoli di stima è stato determinato il valore in complessivi **€uro 211.175,00**
(duecentoundicimilacentosettantacinque/00)

8. ALLEGATI

- Documentazione fotografica foto da 1 a 32
- Copie planimetrie catastali - Visure catastali aggiornate - stralcio estratto mappa catastale-
- Supporto CD-ROM contenente l'elaborato e gli allegati in formato PDF®

Bergamo 01 ottobre 2007



Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno.
- Documentazione fotografica allegata alla relazione tecnica n. 6 Beni in Bonate Sopra via Padova 3 -

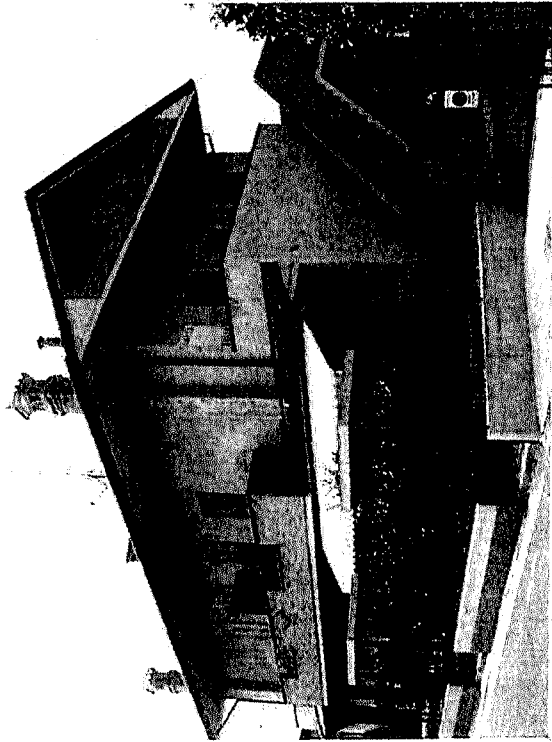


Foto1

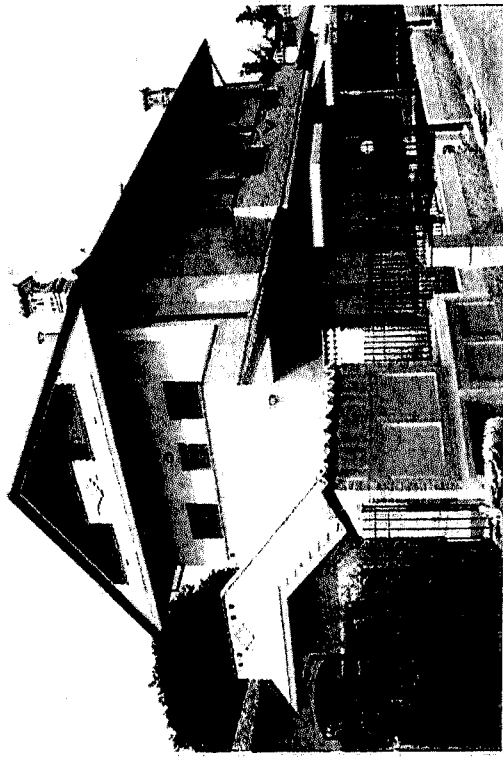


Foto 2

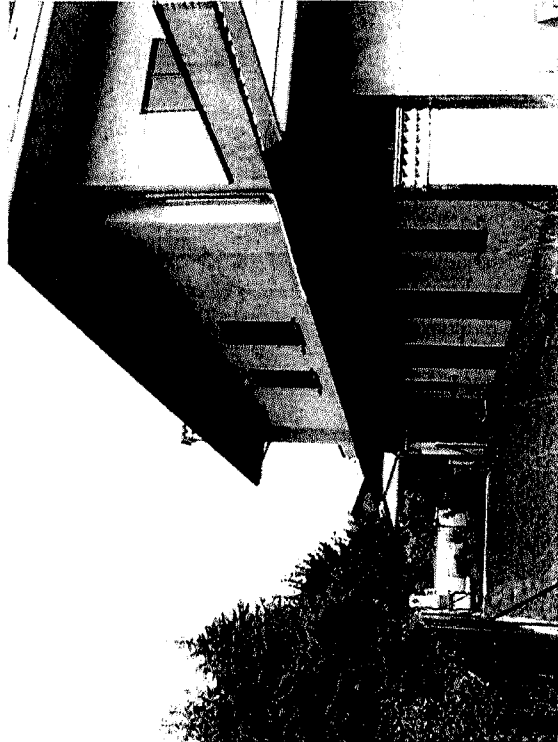


Foto 3

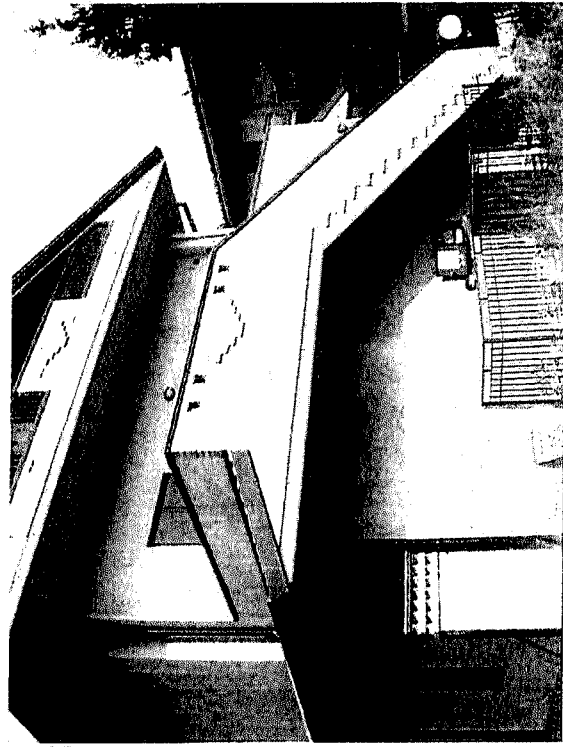


Foto 4

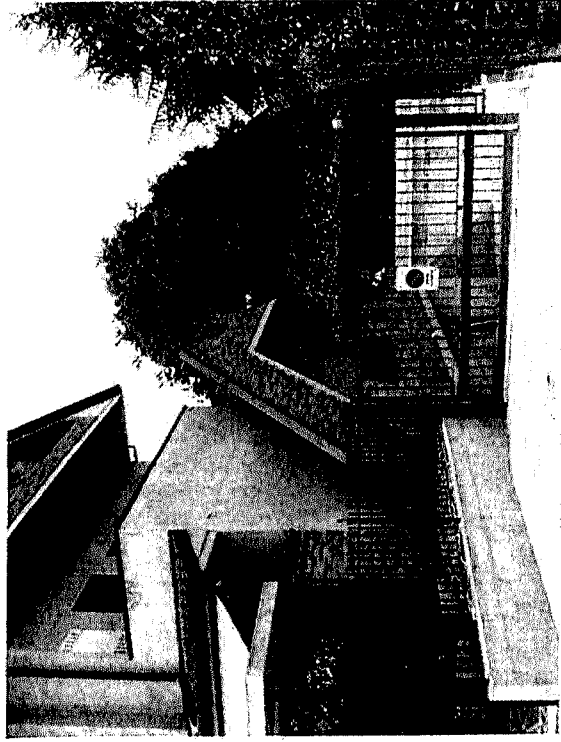


Foto 5

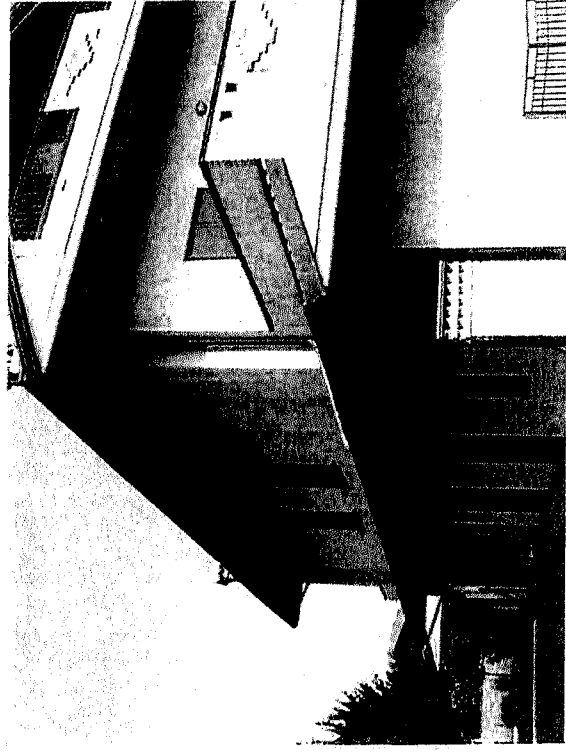


Foto 6

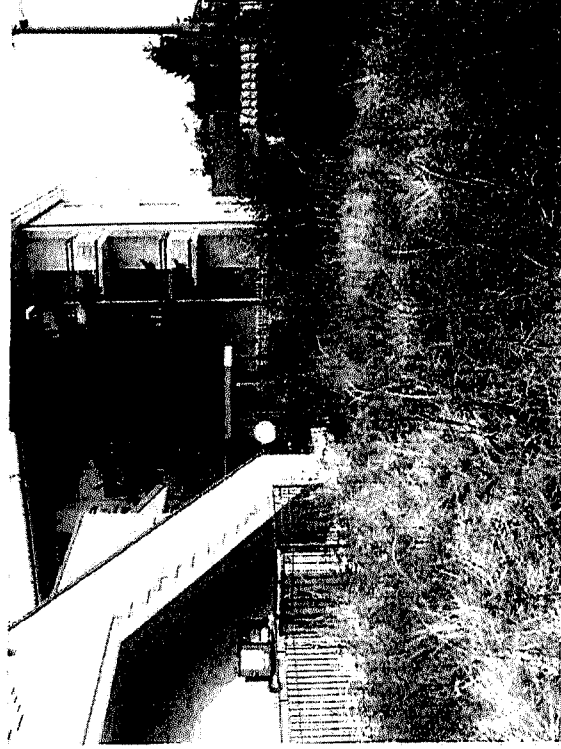


Foto 7

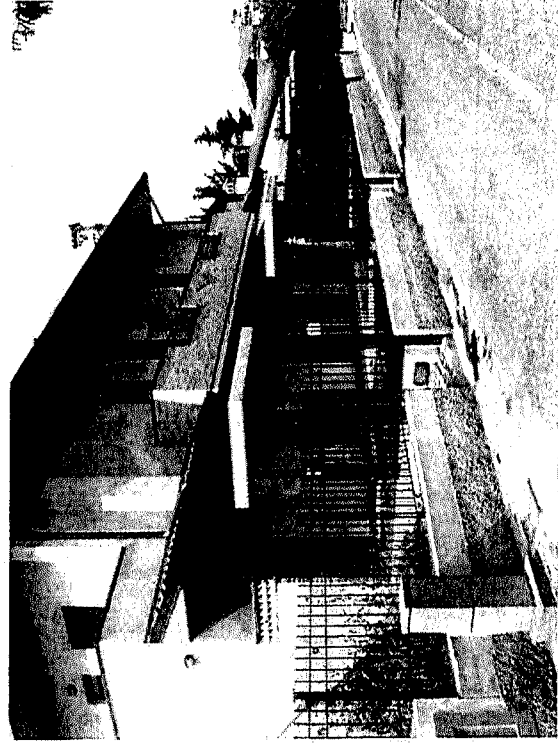


Foto 8

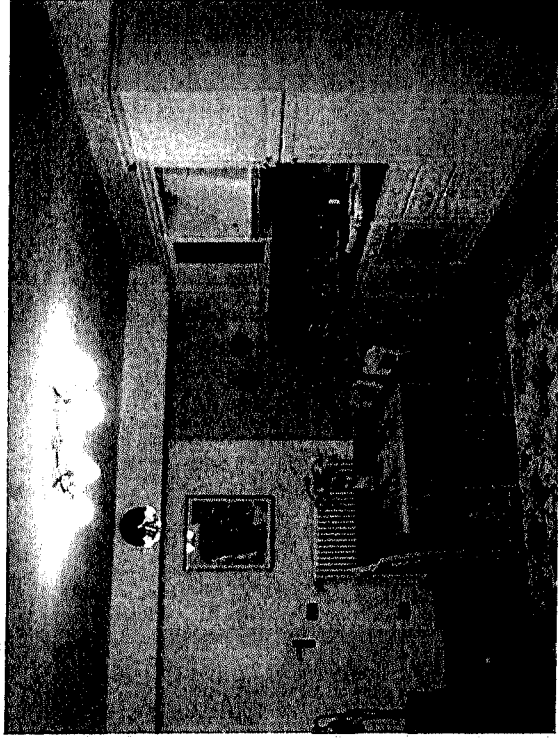


Foto 9

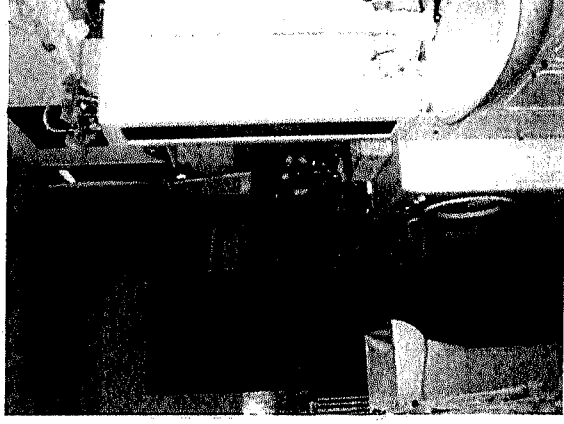


Foto 10

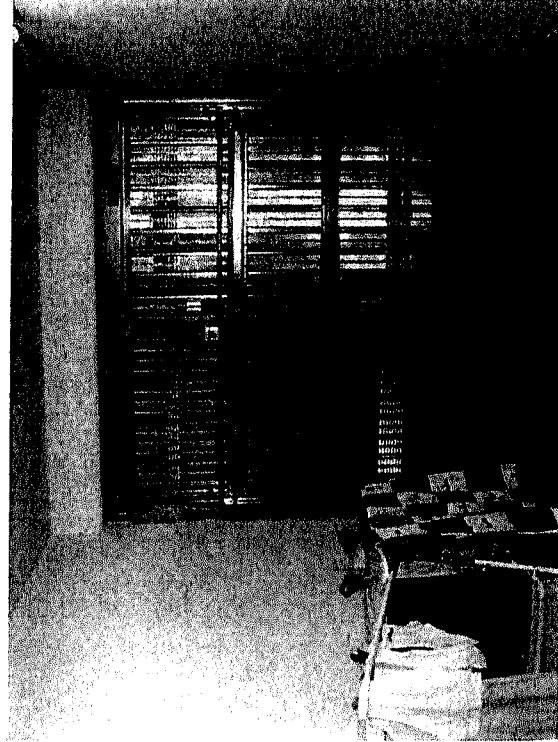


Foto 11



Foto 12

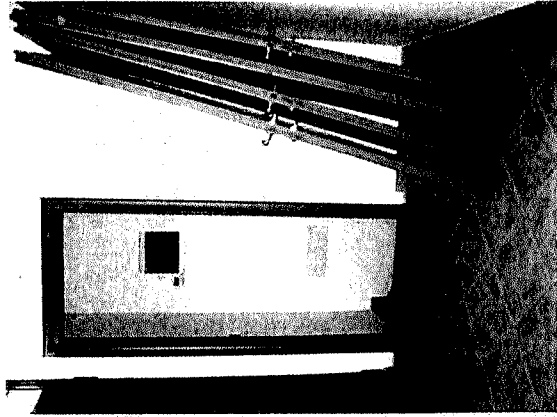


Foto 13

Foto 14

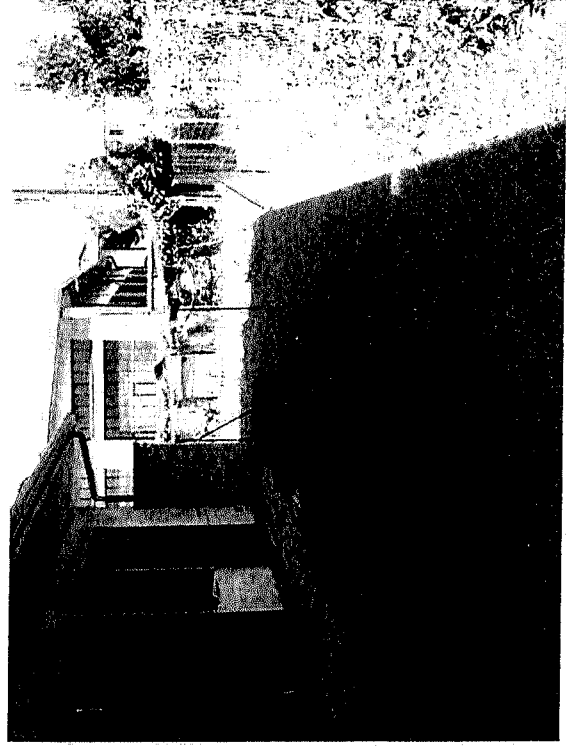


Foto 15

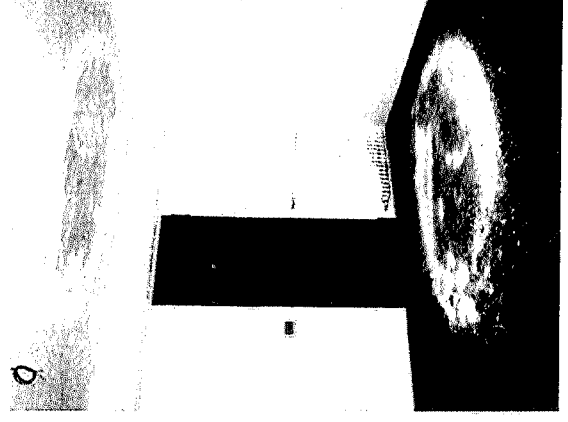


Foto 16

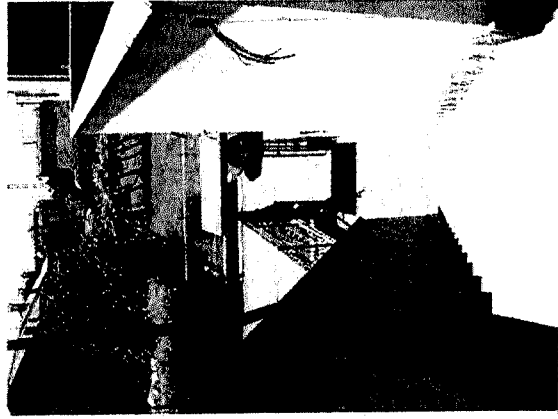


Foto 17

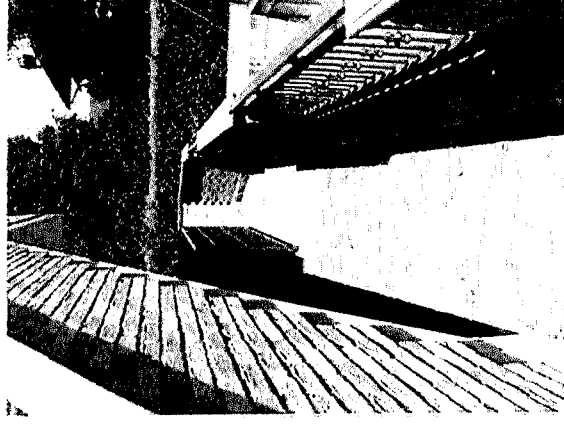


Foto 18

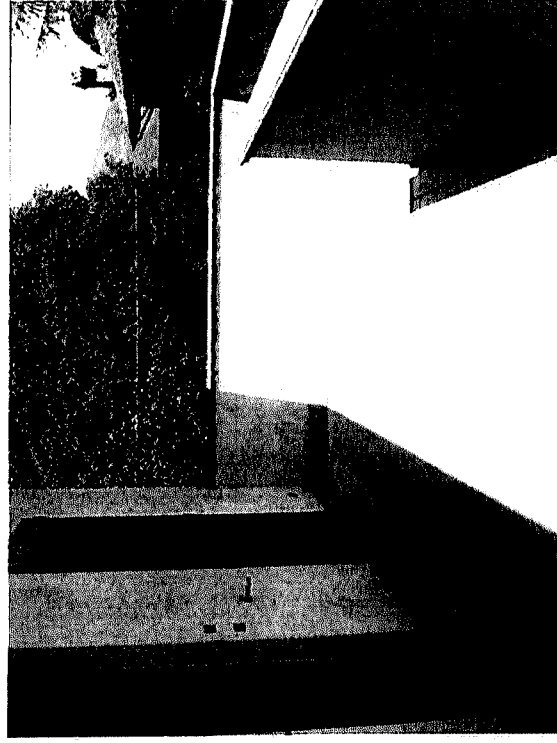


Foto 19

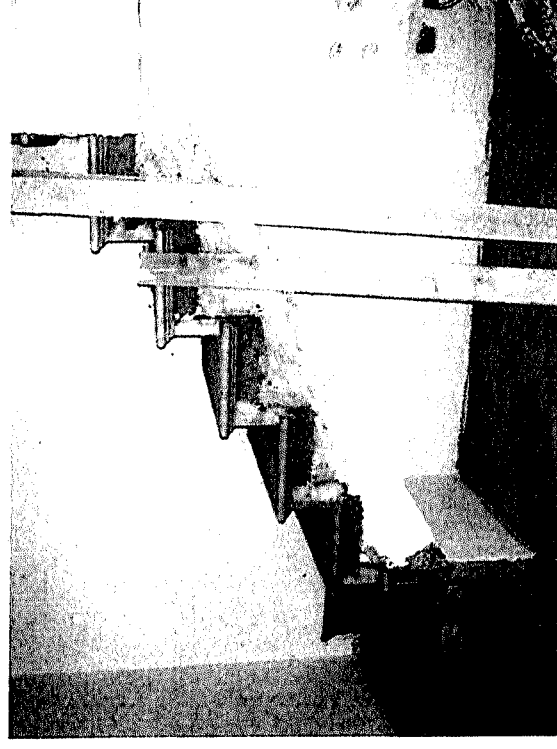


Foto 20

Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Documentazione fotografica allegata alla relazione tecnica n. 6 Beni in Bonate Sopra via Padova 3 -

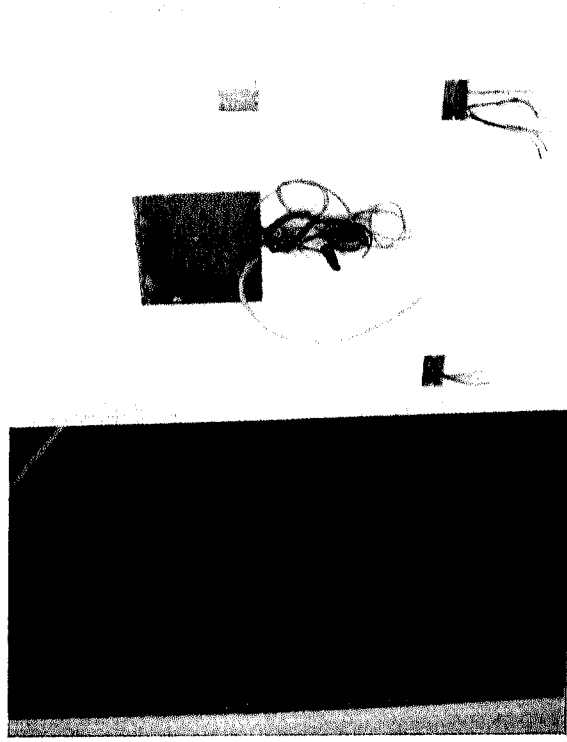


Foto 21

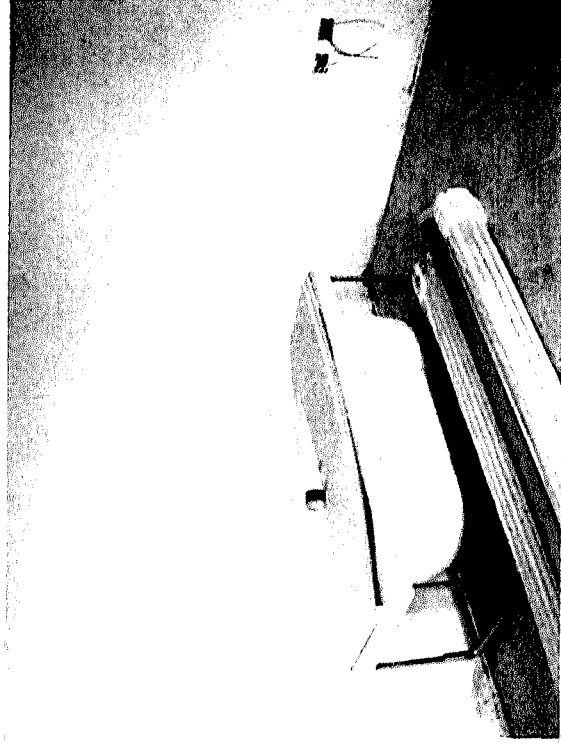


Foto 22

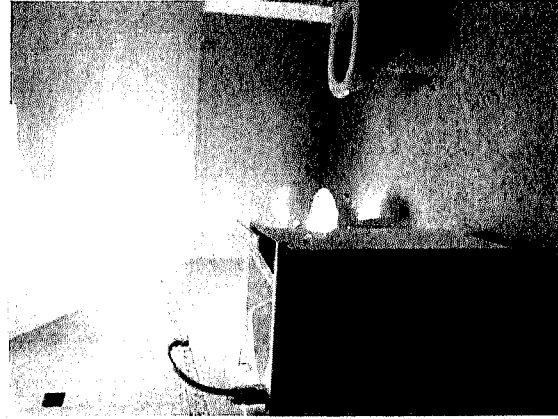


Foto 23

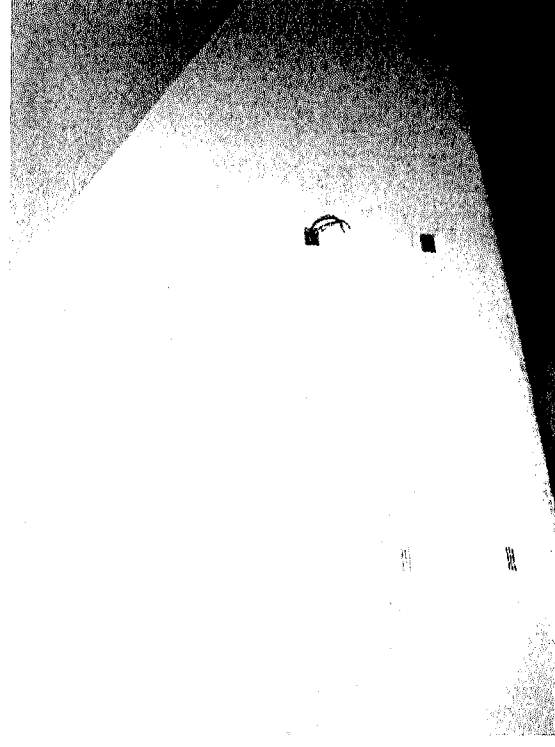


Foto 24

Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.Ili Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Documentazione fotografica allegata alla relazione tecnica n. 6 Beni in Bonate Sopra via Padova 3 -

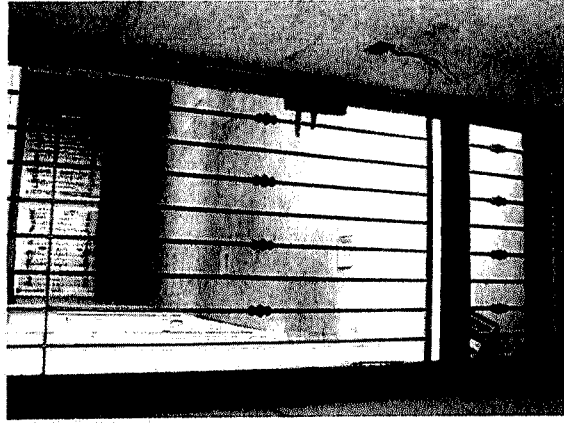


Foto 25



Foto 26

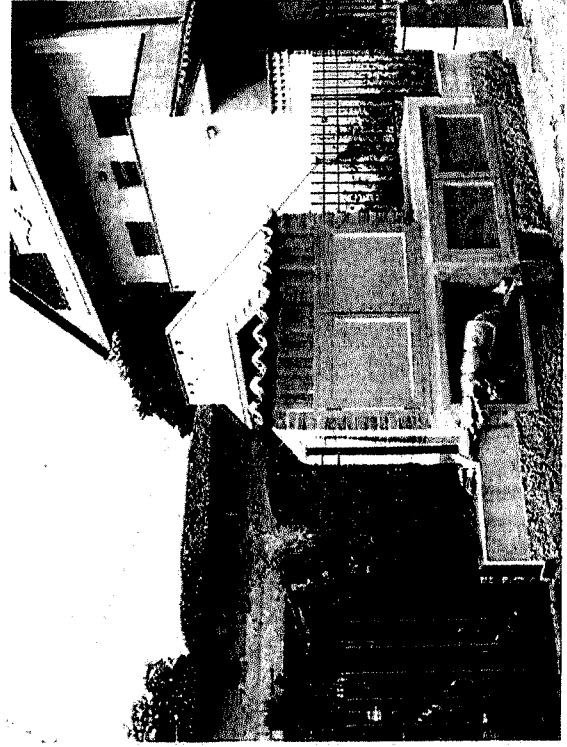


Foto 27



Foto 28

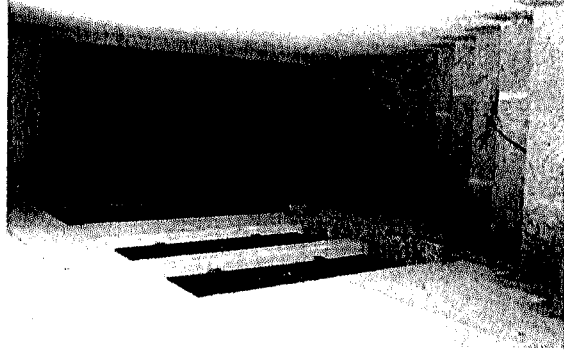


Foto 29

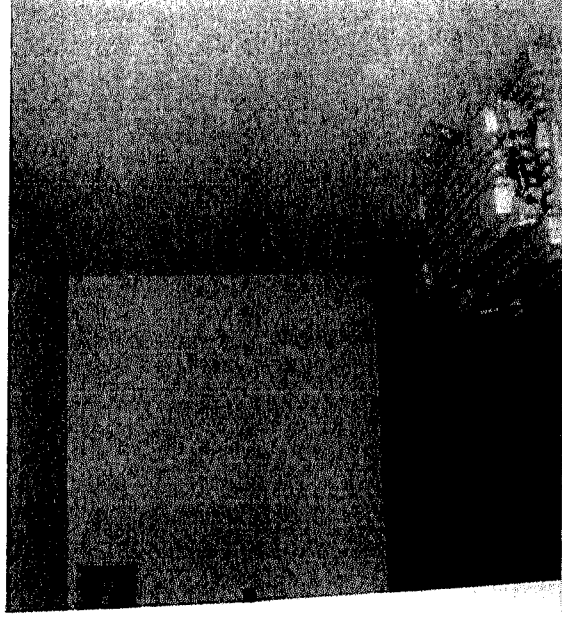


Foto 30

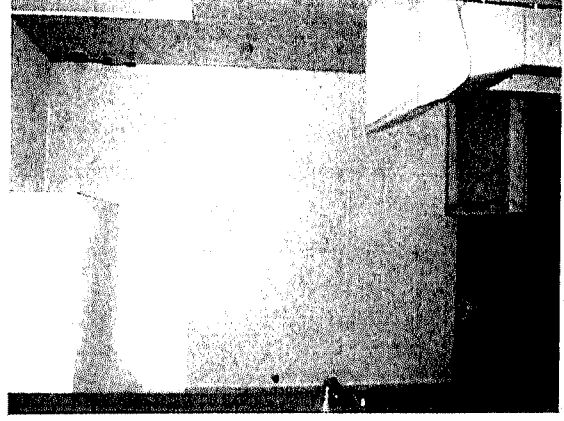


Foto 31

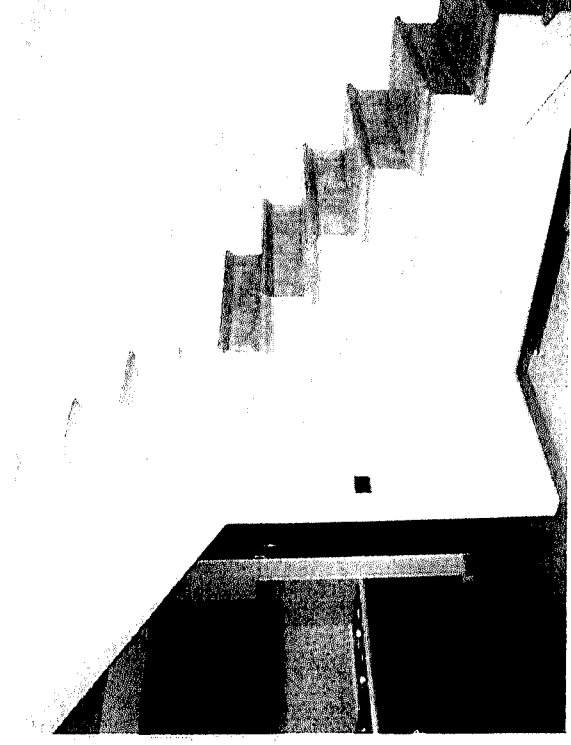


Foto 32

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 702

Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

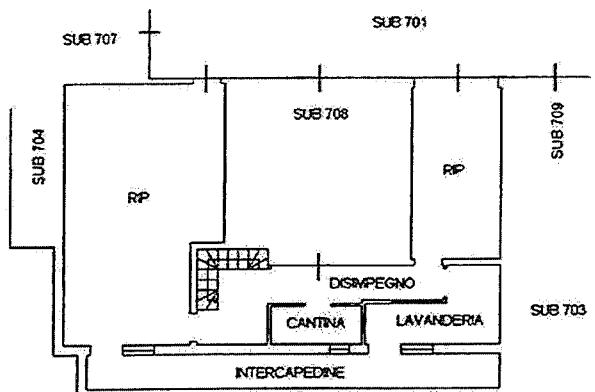
Prov. Bergamo

N. 3340

Scheda n. 1 Scala 1:200

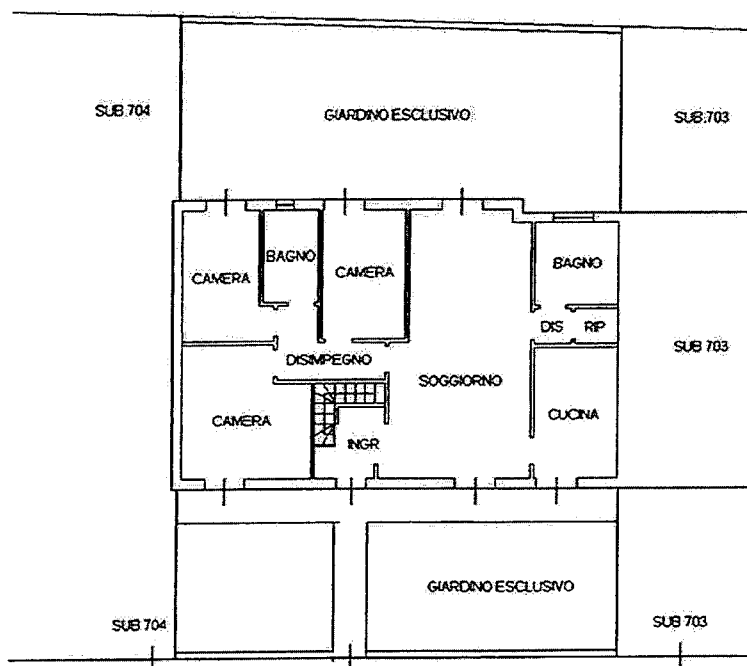
PIANO INTERRATO

H = 2,40



PIANO TERRA

H = 2,70



Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mapp. 1847 sub. 702 -

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 703

Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

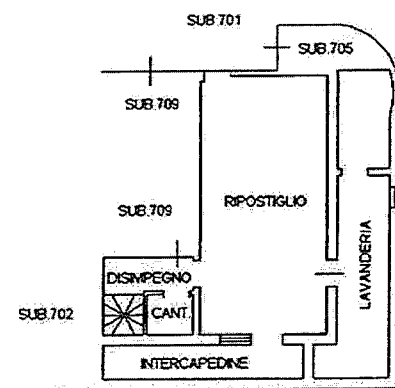
N. 3340

Scheda n. 1

Scala 1:200

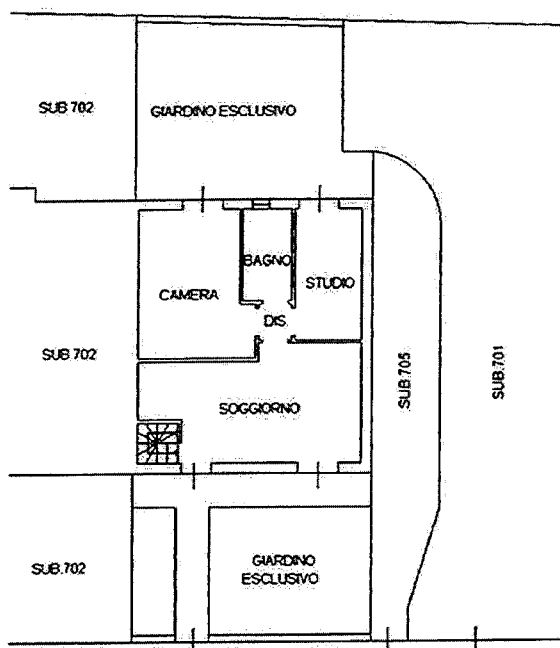
PIANO INTERRATO

H=2,40



PIANO TERRA

H=2,70



Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.r.l. - Previtali Terezio e Bruno
- planimetrie catastali allegate alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mappa 1847 sub. 703 -

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ oiv. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 704

Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3340

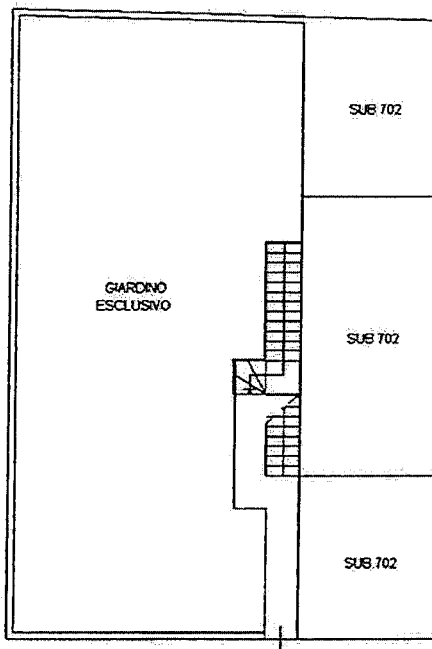
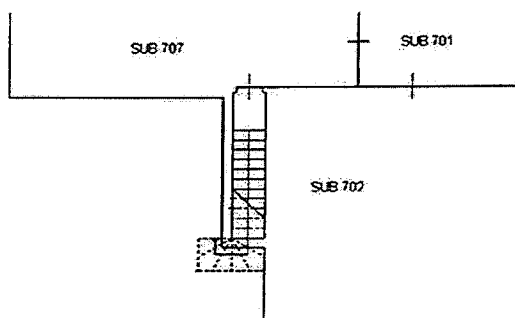
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

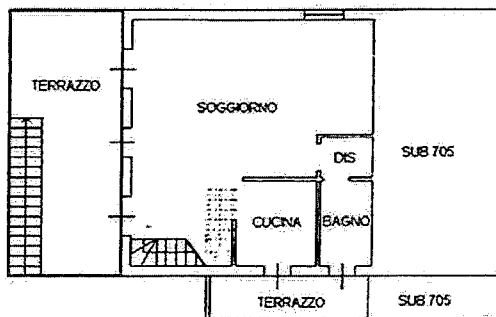
PIANO INTERRATO

H=2,40

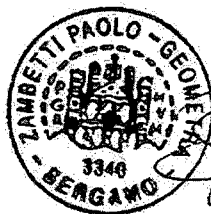
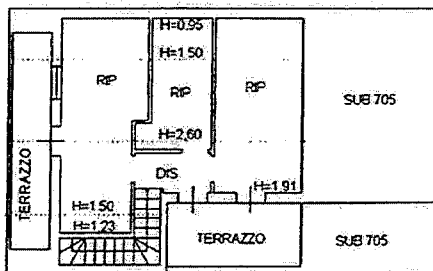


PIANO PRIMO

H=2,70



PIANO SECONDO



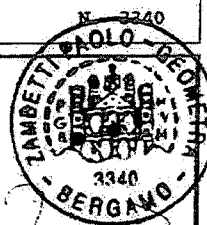
Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mapp. 1847 sub.704 -

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova _____ civ. _____

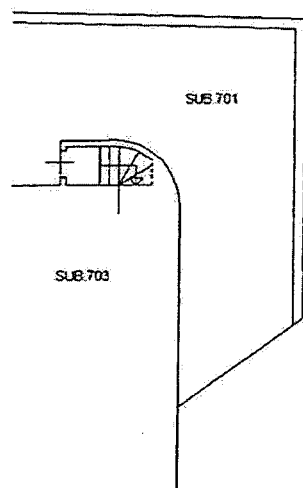
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 5 Particella: 1847 Subalterno: 705	Compilata da: Zambetti Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo
--	--

Scheda n. 1 Scala 1:200

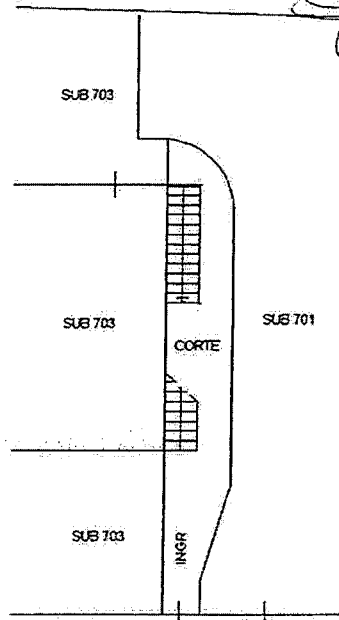


PIANO INTERRATO

H=2,40

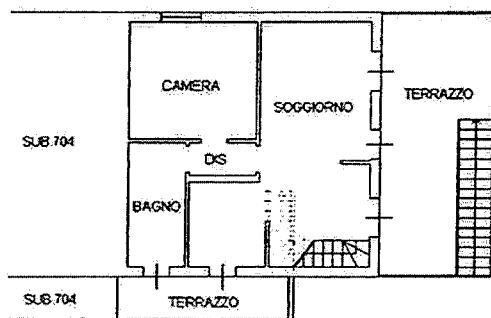


PIANO TERRA

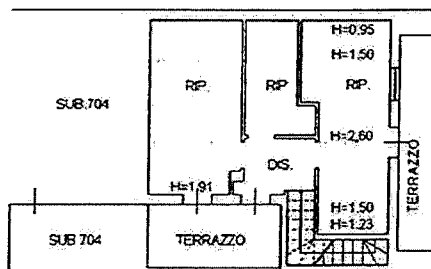


PIANO PRIMO

H=2,70



PIANO SECONDO



Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
 - Planimetri catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova,3 - mapp. 1847 sub.705 -

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 706

Compilata da:
Zambetti Paolo

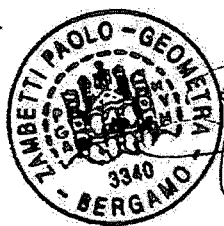
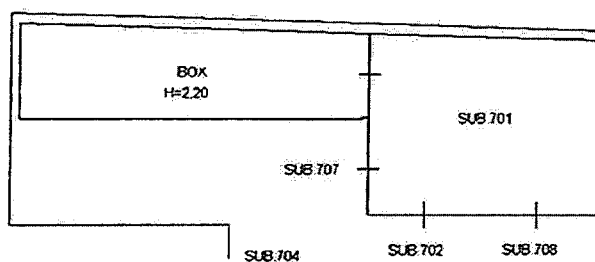
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3340

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Handwritten signature and date '2006'.



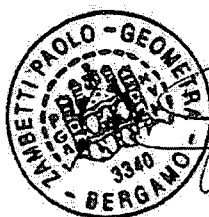
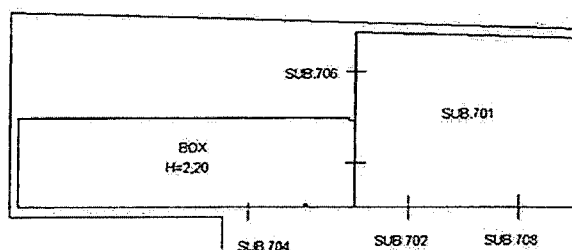
Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mapp. 1847 sub.706 -

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra	
Via Padova	civ. _____
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zambetti Paolo
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 1847	Geometri
Subalterno: 707	Prov. Bergamo N. 3340

PIANO INTERRATO



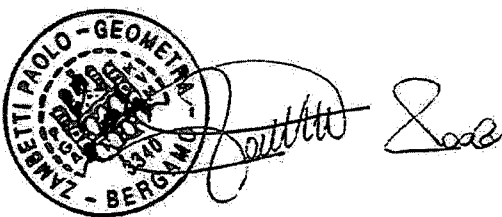
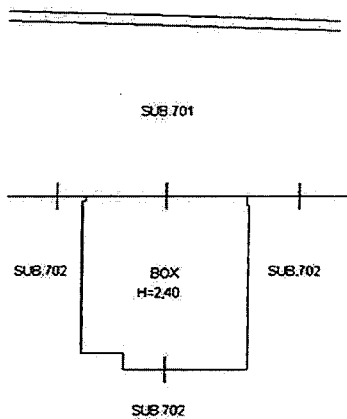
Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
 - Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mapp. 1847 sub.707 -

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra	
Via Padova _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zambetti Paolo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 1847	N. 3340
Subalterno: 708	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO



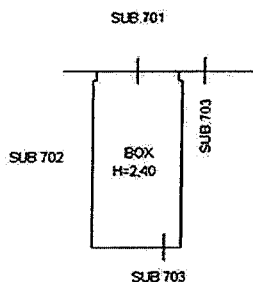
Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova,3 - mapp. 1847 sub.708 -

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra	
Via Padova	civ. _____
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zambetti Paolo
Foglio: 5	Isritto all'albo:
Particella: 1847	Geometri
Subalterno: 709	Prov. Bergamo N. 3340

PIANO INTERRATO



[Signature] *[Signature]*

PAOLO - GEOMETRA -
ZAMBETTI PAOLO - GEOMETRA -
BERGAMO - 3340



Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
 - Planimetria catastale allegata alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 - mapp. 1847 sub. 709 -

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3340

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Comune di Bonate Sopra

Sezione: Foglio: 5

Particella: 1847

Protocollo n.

del

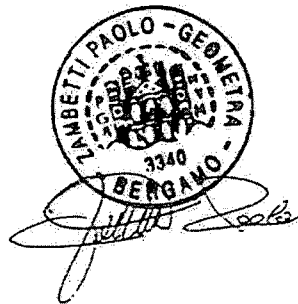
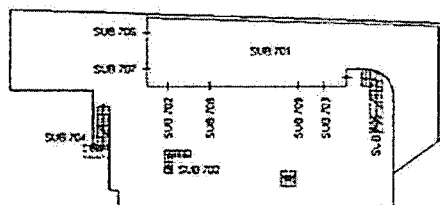
Tipo Mappale n. 133982

del 27/05/2004

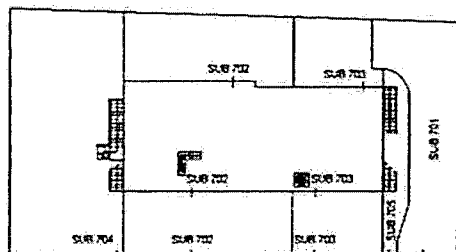
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



N° CIVICO

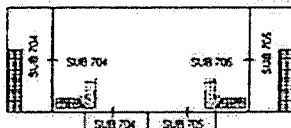
3

3A

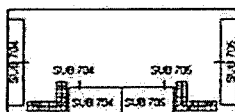
3b

3c

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

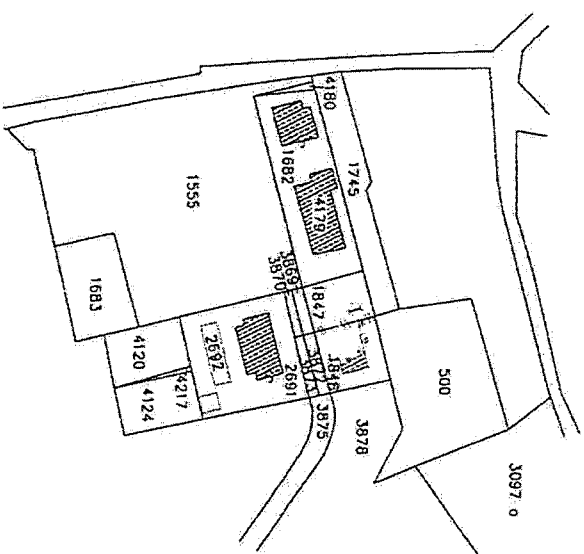


Tribunale di Bergamo - Fallimento Impresa F.lli Previtali & C. s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Elaborato planimetrico allegato alla relazione tecnica n. 6 - Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova, 3 -

- Estratto mappa allegato alla relazione tecnica n. 6 - *Beni in Comune di Bonate Sopra via Padova,3* -

Riservato agli Uffici

Allegato a:



Data: 21/06/2006 - Ora: 08.30.16

Visura n.: BG0137088 Pag: 2 Segue

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2006

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BONATE SOPRA(Codice A963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	5	1847	702	Cens.		A/7	2	8 vani	122	Euro 661,06	Dati derivanti da VIA PADOVA piano: T -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -FUSIONE in atti del 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
2		5	1847	703			A/7	2	4/5 vani	73	Euro 371,85	VIA PADOVA piano: T -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -FUSIONE in atti del 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
3		5	1847	704			A/7	2	5 vani	81	Euro 413,17	VIA PADOVA piano: T -1 -2 -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -FUSIONE in atti del 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
4		5	1847	705			A/7	2	5 vani	90	Euro 413,17	VIA PADOVA piano: T -1 -2 -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -FUSIONE in atti del 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
5		5	1847	706			C/6	2	28 m²	33	Euro 28,92	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -FUSIONE in atti del 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione

Data: 21/06/2006 - Ora: 08.30.16

Visura n.: BG0137088 Pag: 3 Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2006

6	5	1847	707		C/6	2	28 m²	32	Euro 28,92	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -I/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
7	5	1847	708		C/6	2	26 m²	27	Euro 26,86	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -I/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
8	5	1847	709		C/6	2	14 m²	15	Euro 14,46	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 -I/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 4: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 5: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 6: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 7: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 8: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Totale: vani 22,5 m² 96 Rendita: Euro 1.958,41

- Architetto Renato Talamo -
Piazzale San Paolo, 2 - 24128 Bergamo -

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 52/2006
- Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno -
- GIUDICE DELEGATO DOTT. MARINO MARONGIU
- CURATORE RAG. STEFANO AMBROSINI
- CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ARCHITETTO RENATO TALAMO

- Relazione Tecnica n. 6 -

- BENI IMMOBILI IN COMUNE DI BONATE SOPRA VIA PADOVA -

Proprietà Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA :

- Copie planimetrie catastali depositate presso l' U.T.E. di Bergamo
- Visure catastali aggiornate

Bergamo 01-10-2007

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2006

2. Unità Immobiliari site nel Comune di BONATE SOPRA(Codice A963) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	5	1847	702	Cons.	Zona	A/7	2	8 vani	122	Euro 661,06	Dati derivanti da VIA PADOVA piano: T -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
2		5	1847	703			A/7	2	4,5 vani	73	Euro 371,85	VIA PADOVA piano: T -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
3		5	1847	704			A/7	2	5 vani	81	Euro 413,17	VIA PADOVA piano: T -I -2 -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
4		5	1847	705			A/7	2	5 vani	90	Euro 413,17	VIA PADOVA piano: T -I -2 -S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
5		5	1847	706			C/6	2	28 m²	33	Euro 28,92	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2006

6	5	1847	707	C/6	2	28 m²	32	Euro 28,92	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
7	5	1847	708	C/6	2	26 m²	27	Euro 26,86	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione
8	5	1847	709	C/6	2	14 m²	15	Euro 14,46	VIA PADOVA piano: S1; VARIAZIONE del 28/07/2004 n. 12929 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. BG0188413) DIVISIONE -FUSIONE -AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 4: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 5: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 6: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 7: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 Immobile 8: Annotazione: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Totale: vani 22,5 m² 96 Rendita: Euro 1.958,41

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1847
 Subalterno: 703

Compilata da:
 Zambetti Paolo
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Bergamo

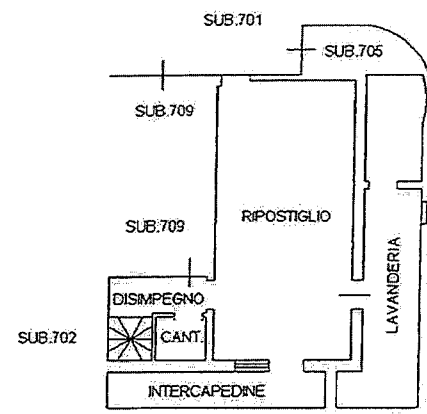
N. 3340

Scheda n. 1

Scala 1:200

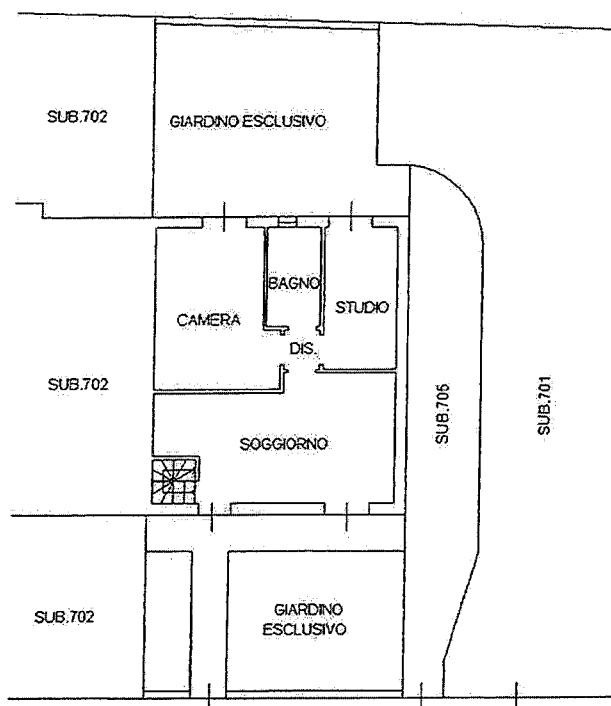
PIANO INTERRATO

H = 2,40



PIANO TERRA

H = 2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

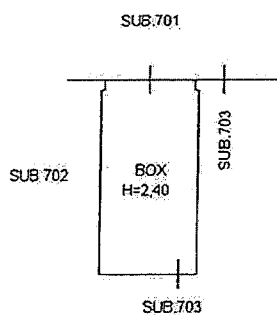
Scheda n. 1 Scala 1:200

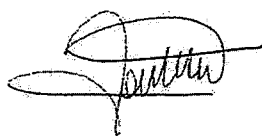
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 709

Compilata da:
Zambetti Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3340

PIANO INTERRATO





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova _____ civ. _____

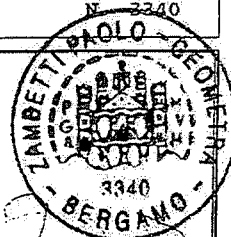
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1847
 Subalterno: 705

Compilata da:
 Zambetti Paolo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo

N. 3340

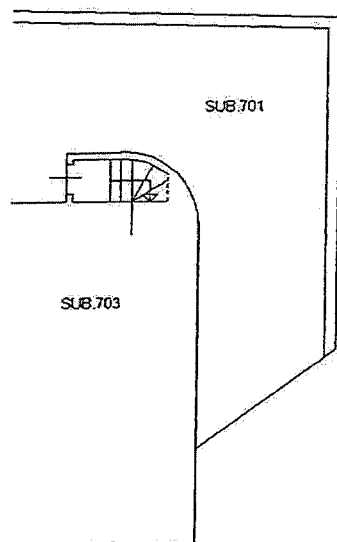
Scheda n. 1

Scala 1:200

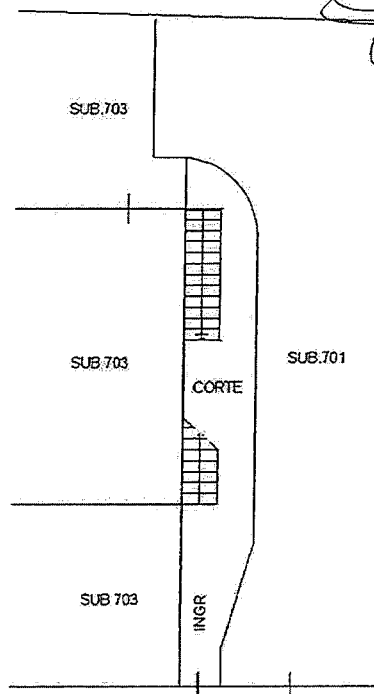


PIANO INTERRATO

H=2,40

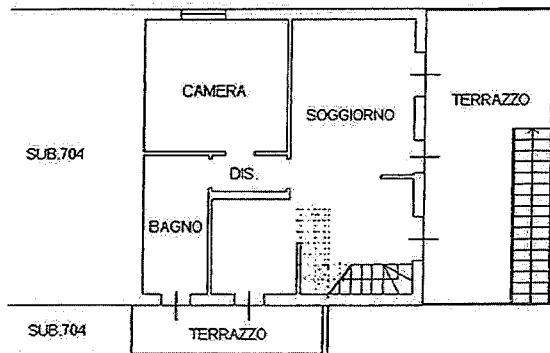


PIANO TERRA

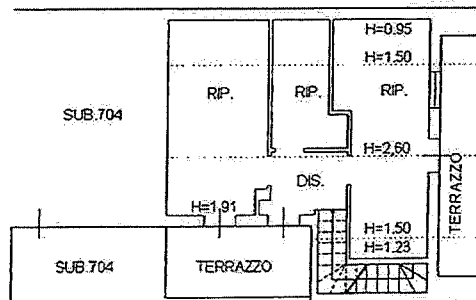


PIANO PRIMO

H=2,70



PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 706

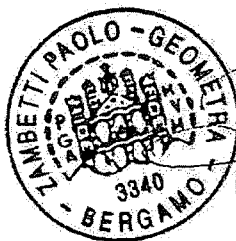
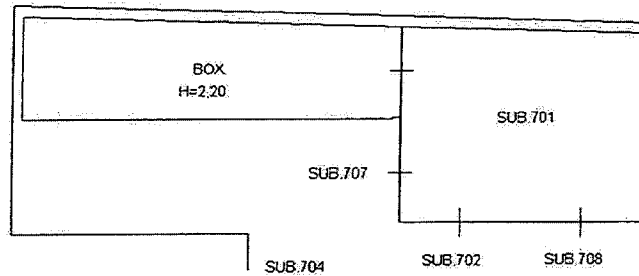
Compilata da:
Zambetti Paolo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 3340

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1847
 Subalterno: 702

Compilata da:
 Zambetti Paolo
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Bergamo

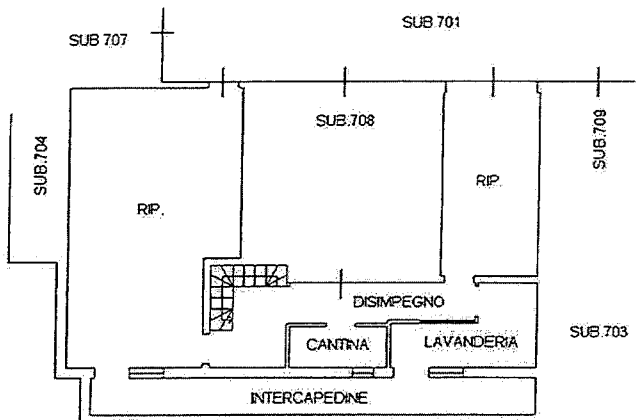
N. 3340

Scheda n. 1

Scala 1:200

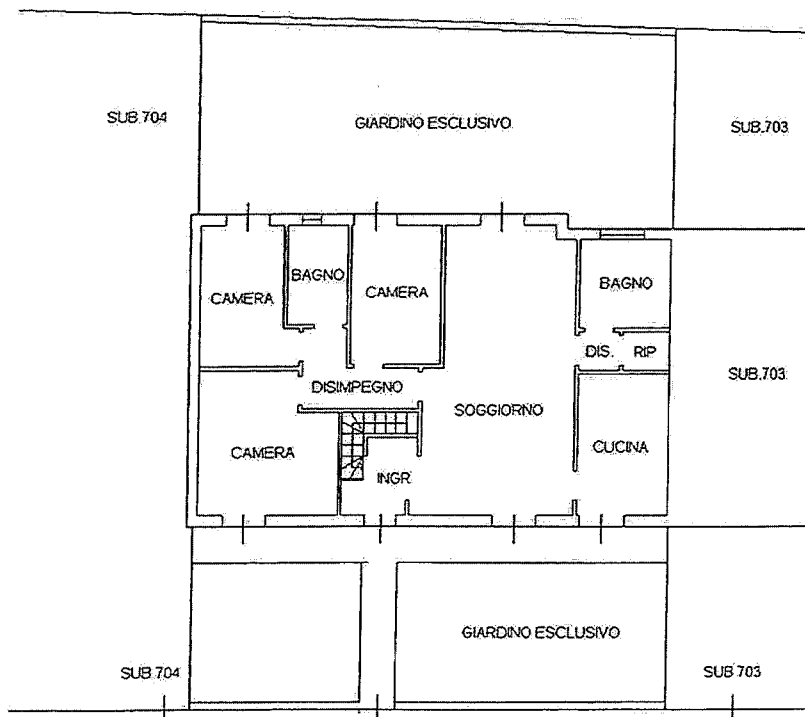
PIANO INTERRATO

H = 2,40



PIANO TERRA

H = 2,70



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 708

Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

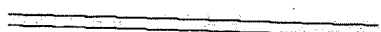
Prov. Bergamo

N. 3340

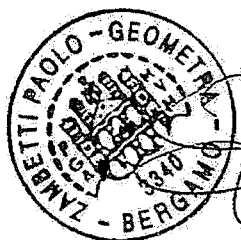
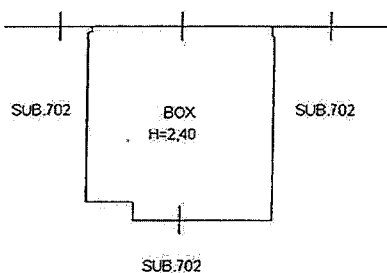
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



SUB.701



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1847
 Subalterno: 704

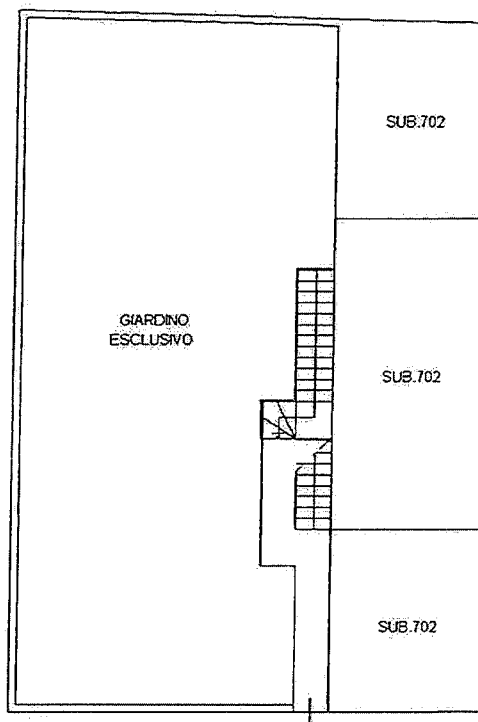
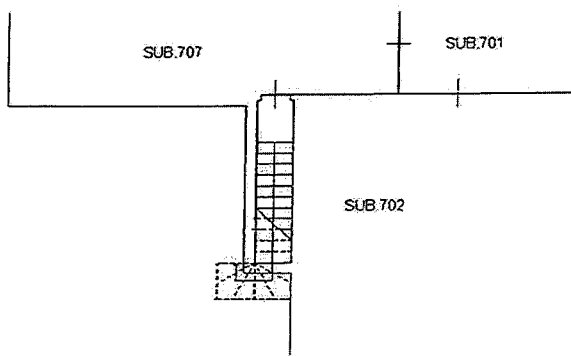
Compilata da:
 Zambetti Paolo
 Iscritto all'albo:
 Geometri.
 Prov. Bergamo N. 3340

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

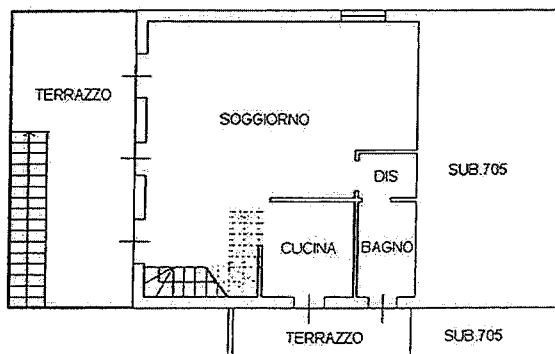
PIANO INTERRATO

H=2,40

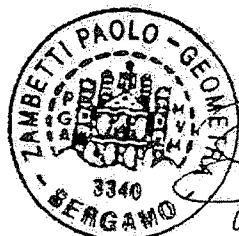
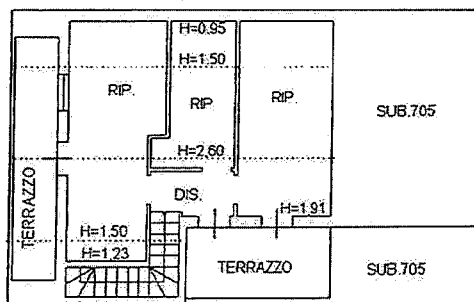


PIANO PRIMO

H=2,70



PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 707

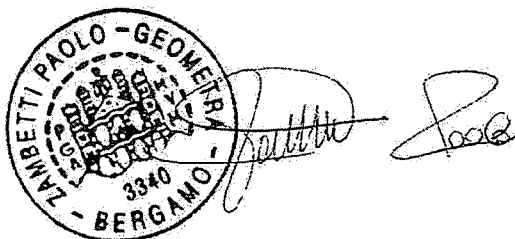
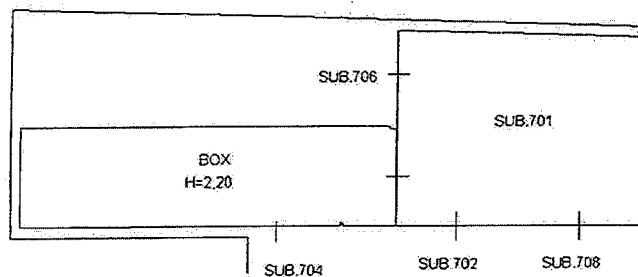
Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3340

PIANO INTERRATO

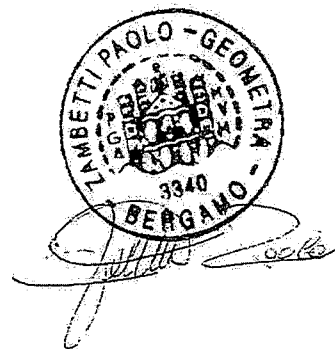
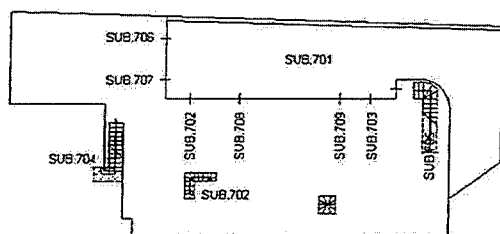


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zambetti Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3340	

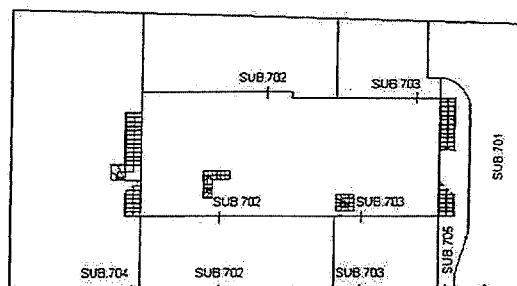
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Bonate Sopra	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 5 Particella: 1847	Tipo Mappale n. 133982	del 27/05/2004
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

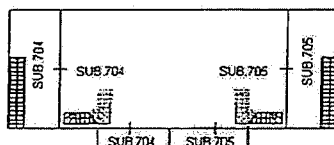
PIANO INTERRATO



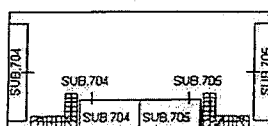
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 52/2006
- Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno -
- GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO VITIELLO
- CURATORE RAG. STEFANO AMBROSINI
- CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ARCHITETTO RENATO TALAMO

- Relazione Tecnica n. 6 bis -2014 -

- BENI IMMOBILI IN COMUNE DI BONATE SOPRA VIA PADOVA -
Proprietà Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

- Premesse :


Il Curatore della procedura indicata in oggetto chiedeva allo scrivente di verificare l'attualità dei valori dei beni, alla luce della situazione del mercato immobiliare odierno e tenuto conto che la valutazione precedente risale all'ottobre 2007, rappresentati dal " lotto 4 " incluso nell'edificio in Comune di Bonate Sopra via Padova. Ancora in capo alla procedura di fallimento.

Preso atto di tale richiesta lo scrivente ha provveduto alla revisione dei valori sia in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, alla luce della situazione di forte " depressione " da tempo persistente nel settore delle compravendite immobiliari, che in rapporto ai cambiamenti determinati dal vigente strumento urbanistico - Piano di governo del Territorio approvato in data 29/04/2011 - rispetto alle disposizioni del precedente P.R.G. vigente alla data della precedente valutazione, con particolare riguardo alle situazioni di difformità abilitativa sussistenti.

Per quanto riguarda i temi non trattati dalla presente relazione si rimanda alla precedente dell'ottobre 2007. Si precisa inoltre che è stata aggiornata la situazione catastale del locale interrato, privo di titolo abilitativo, incluso nel lotto " 4 ", in ottemperanza agli obblighi di legge introdotti dal DL. 78 del 31/05/2010 e successivi.

Il lotto " 4 " ancora parte dell'attivo della procedura di fallimento è rappresentato da abitazione a piano primo con sottotetto a piano secondo, pertinenze scoperte a piano terra ad uso giardino percorsi pedonali e scala al piano interrato, locale privo di titolo abilitativo a piano interrato sottostante parte del giardino, ed autorimessa sempre a piano interrato. I beni erano stati oggetto

di preliminare di compravendita, non registrato e trascritto, tra l'impresa F.Ili Previtali e la sig.ra


~~Il valore del lotto era stato determinato nell'ottobre 2007 in complessivi Euro 211.175,00.=~~

L'abitazione è identificata a catasto fabbricati del Comune di Bonate Sopra al foglio 5 con le particella **1847 sub.710** ; l' autorimessa è indenticata con la particella **1847 sub.707**.

Dati catastali aggiornati :

Abitazione : Catasto Fabbricati Comune di Bonate Sopra foglio 5

Particella 1847 sub.710 Cat. A/7 Cl. 2ª vani 5,5 Rendita Euro 454,48

Via Padova n.3 – piano S1-T-1-2

Autorimessa : Catasto Fabbricati Comune di Bonate Sopra foglio 5

Particella 1847 sub.707 Cat. C/6 Cl. 2ª mq.28 Rendita Euro 28,92

Via Padova n.3 – piano S1

Intestazione catastale : Impresa F.Ili Previtali Terenzio e Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra.

- REVISIONE VALORI -

Criteri di stima aggiornati

In aggiunta, integrazione e modifica dei criteri di stima adottati nella valutazione precedente vengono ora presi in considerazione le circostanze rappresentate dalla situazione attuale del mercato delle compravendite immobiliari che, come noto, sta attraversando ormai da alcuni anni un momento di particolare stagnazione e contrazione. Il forte scompenso tra una "limitata" domanda a fronte di una vasta immissione sul mercato delle vendite di immobili di vario genere e tipologia abitativa, la generalizzata crisi economica in cui versa il paese, a cui si aggiunge la difficoltà di accesso al credito fondiario bancario per l'accensione di mutui, se non a fronte di "elevate " garanzie, ha determinato abbassamenti dei prezzi piuttosto consistenti rispetto a quelle che erano le aspettative di realizzo degli immobili ante anno 2009. Per cui indubbiamente anche rispetto al momento della precedente valutazione risalente all'ottobre 2007.

La questione è nota a tutti, spesso rimarcata dagli organi ufficiali e da quelli di stampa. E in ogni caso è fortemente improbabile che gli immobili che rivestono caratteristiche di genericità e tipologia edilizia tradizionale, possano riapprezzarsi ritornando ai valori ante crisi economica.

Tale situazione interessa anche le vendite di beni all'interno di procedure esecutive o concorsuali, ove le vendite all'incanto con esito " deserto " sono ormai quasi la normalità determinando conseguentemente esperimenti d'asta successivi che si concretizzano in ribassi del valore iniziale molto consistenti, addirittura parecchio al di sotto delle aspettative di vendita.

Va detto che tra le caratteristiche di maggiore interesse che la domanda del mercato immobiliare oggi richiede, in particolare per immobili " nuovi " , come di fatto quello oggetto di trattazione, è sicuramente quella del risparmio energetico e del contenimento dei consumi in relazione alla dotazione delle abitazioni di sistemi di isolamento termico, acustico e di riscaldamento di moderna concezione, con la presenza di sistemi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

Sotto tale aspetto l'edificio in questione, che include l'abitazione oggetto di trattazione, è stato progettato nel 2003 per cui adeguato ai parametri di contenimento energetico allora vigenti come previsti dalla legge 10/91 e successive integrazioni. Dal 2009 la progettazione del contenimento energetico e dei sistemi di riscaldamento e coibentazione di edifici di nuova costruzione, in attuazione alla normativa Regionale di competenza, è stata " modificata " introducendo per gli edifici di nuova costruzione l'obbligo di raggiungimento di prestazioni energetiche molto più performanti rispetto a quanto in precedenza previsto. E' evidente come tale circostanza influisca sfavorevolmente sul valore del bene qui trattato se confrontato in ambito di compravendita con beni analogamente " nuovi " ma realizzati dopo il 2009. Per cui dotati di impiantistica, sistemi di approvvigionamento energetico e produzione del calore e metodi di coibentazione più moderni e maggiormente performanti.

La presenza di riscaldamento a pavimento con caldaie di tipo a condensazione, di serramenti ad altre prestazioni dotati di vetri basso emissivi e di isolamenti dell'involucro esterno ad altre prestazioni, sono tra le peculiarità che l'acquirente dell'immobile ad uso abitativo ritiene oggi prioritarie.

Alla luce del fatto che il Comune di Bonate Sopra con delibera di approvazione n.16 del consiglio Comunale in data 29/04/2011 ha approvato il nuovo strumento urbanistico Piano di Governo del territorio in luogo del precedente PRG del 2004, lo scrivente ha effettuato anche verifiche in relazione alle prescrizioni del nuovo strumento urbanistico ove specifiche per il bene in que-

stione, finalizzate ad accertare se tali nuove regolamentazioni possano incidere sul valore dei beni, qui rivisitato ed aggiornato, dopo la prima stima del 2007.

La questione riguarda in particolar modo l'eventuale "sanabilità" edilizia del locale interrato, realizzato senza titolo abilitativo al di sotto dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione, ai sensi della vigente normativa (D.P.R. 380 testo unico edilizia) e delle nuove prescrizioni introdotte dal Piano di Governo del territorio approvato nel 2011.

In particolare quest'ultimo non considera superficie lorda di pavimento quella delle cantine o locali tecnici sottostanti gli edifici e posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti dalla quota 0.00 misurata all'estradosso del solaio di copertura ed eventuale altezza massima interna non superiore a mt.2,50.

Nel caso in questione il manufatto non si trova al di sotto dell'edificio ma al di sotto dell'area esterna, nella fattispecie giardino di pertinenza dell'abitazione e, alla luce del fatto che il nuovo PGT identifica ora come quota di riferimento 0.00 quella costituita dal piano strada incrementata di cm.15,00, l'estradosso del solaio di copertura esula da tale prescrizione trovandosi a quota maggiore. Mentre il progetto approvato nel 2003 indicava come quota 0.00 di riferimento quella del pavimento a piano terra, allora secondo la normativa vigente.

L'altezza interna risulterebbe invece conforme al nuovo strumento urbanistico in quanto inferiore alla massima consentita indicata in mt.2,50. Inoltre va detto che il manufatto assorbe parte della dotazione di area permeabile dell'intero edificio.

Alla luce di quanto sopra detto appare manifesta, salvo diverse circostanze da verificare con l'ufficio tecnico comunale, l'impossibilità di avvalersi di quanto previsto dall' art.36L del testo unico per l'edilizia ove la condizione per la sanabilità del manufatto, oltre che al pagamento in misura doppia del contributo di costruzione, contempla la conformità urbanistica sia in rapporto al precedente strumento urbanistico (PRG) che al vigente (PGT). Potendosi l'acquirente avvalere di tale possibilità, ove presenti le condizioni di sanabilità, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento, come previsto dall' art. 46L del già citato testo unico per l'edilizia.

Inoltre, sempre in relazione alla determinazione della superficie lorda di pavimento, di cui non dovrebbe sussistere disponibilità residua, in ogni caso in comproprietà con le altre unità immobiliari incluse nell'edificio, il nuovo strumento urbanistico ha introdotto una normativa riguardante i sottotetti collegati strutturalmente alle abitazioni sottostanti. Viene introdotto il concetto se-

condo il quale tali sottotetti non determinano superficie lorda di pavimento quando possiedono altezze medie ponderali pari o superiori a mt. 2,40, a differenza del precedente strumento urbanistico che considerava i sottotetti come tali – non incidenti sui parametri urbanistici - quando l'altezza media era inferiore a mt.2,10. (come specificato anche sui disegni di progetto autorizzati)

L'introduzione di tale norma, alla luce del fatto che l'altezza interna del sottotetto al colmo è maggiore di circa 15 cm. rispetto quella in progetto, che quella all'imposta più bassa del sottotetto è inferiore di circa 10 cm. rispetto al progetto approvato, e che quella all'altra imposta, in corrispondenza della porta finestra che da sul terrazzino, è qui maggiore di circa 4 cm. rispetto al progetto, determinando tali altezze una media ponderale inferiore ai mt. 2,40 stabiliti dal PGT, comporta l'impossibilità di sanare secondo l'art. 36L (testo unico) le differenze di altezza esistenti. Mentre ai sensi del precedente strumento urbanistico la condizione per non determinare apporto volumetrico era disporre di un'altezza media del sottotetto inferiore e mt.2,10 come in effetti esistente, per cui nel momento in cui era vigente il P.R.G. del 2004 tali incrementi e/o decrementi non erano rilevanti.

Tale circostanza comporterà, per raggiungere la completa conformità edilizia del piano sottotetto, la limitazione dell'altezza interna dei locali ove eccedente la massima di progetto usando accorgimenti eventualmente concordati nella fattibilità con l'ufficio tecnico comunale. Va inoltre rilevato che il tetto è un manufatto avente caratteristiche strutturali, comune all'intero edificio in quanto copertura dell'intera costruzione.

Alla luce di quanto sopra, oltre alle circostanze di natura economica evidenziate in precedenza, hanno influito sulla revisione aggiornamento della valutazione anche gli effetti derivanti dall'introduzione delle nuove normative di regolamentazione urbanistica.

In particolare il valore del manufatto interrato è stato prudenzialmente annullato nel caso non sia percorribile altra soluzione che il ripristino alla situazione originaria autorizzata provvedendo alla "eliminazione" della struttura o eventualmente interdicendone l'uso. Le circostanze e criticità sopra riportate che riguardano il sottotetto, che come detto nella relazione del 2007 precedente riguardano anche la presenza un servizio igienico in luogo del ripostiglio, hanno anch'esse determinato una riduzione di valore rispetto all'iniziale per compensare gli oneri le spese e quanto altro sarà da attuare o sostenere per la regolarizzazione della questione.

Valore aggiornato:

Lotto 4 - Via Padova civico 3 -

Particella 1847 sub.10 (abitazione)

Particella 1847 sub. 707 (autorimessa)

Abitazione a piano primo con sottotetto a piano secondo, pertinenze scoperte a piano terra costituite da giardino, percorsi pedonali, scala al piano interrato; locale cantina privo di titolo abilitativo a piano interrato (vedere indicazioni urbanistiche sopra specificate); autorimessa a piano interrato.

Valore a corpo Euro 145.000,000 (centoquarantacinquemila/00Euro)

Allegati :

Planimetrie catastali

Bergamo 10-10-2014

RENATO
Architetto Renato Talamo
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
BERGAMO
N. 572
ARCHITETTO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
 Via Padova

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 5
 Particella: 1847
 Subalterno: 710

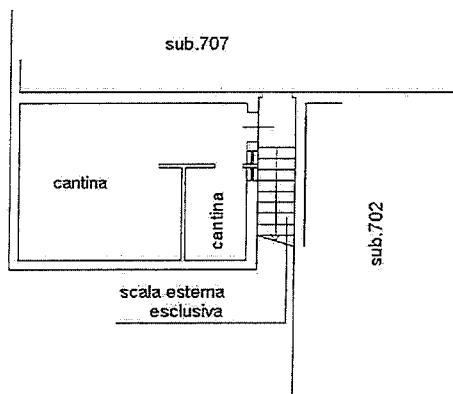
Compilata da:
 Talamo Renato

Iscritto all'albo:
 Architetti

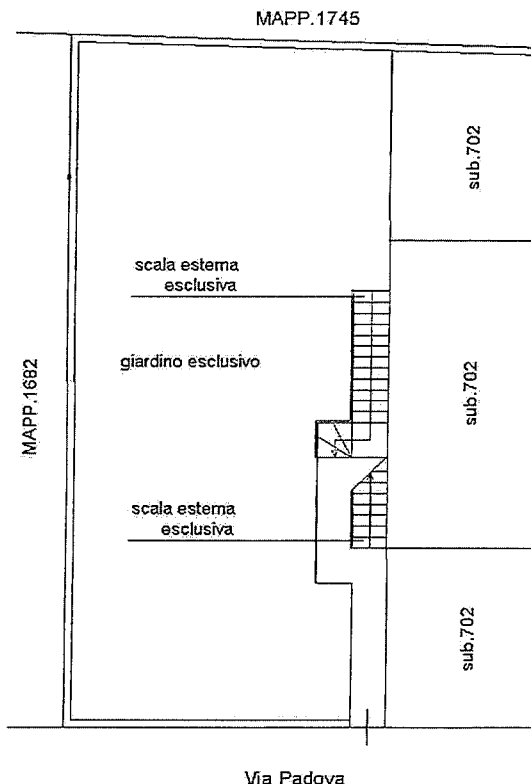
Prov. Bergamo

N. 572

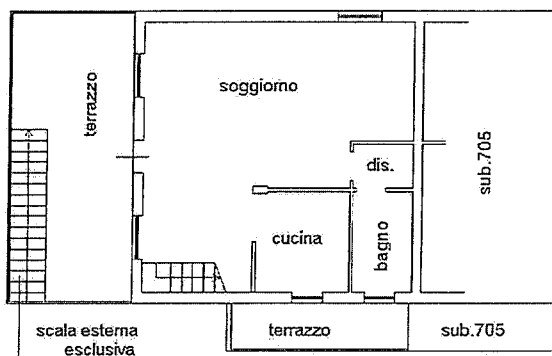
cheda n. 1 Scala 1:200



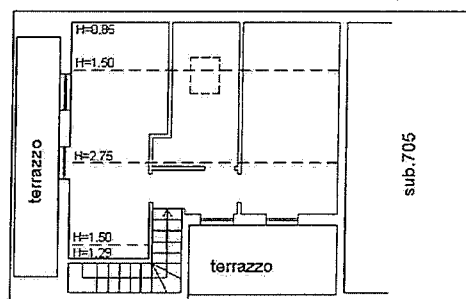
PIANO INTERRATO H=2.17



PIANO TERRA



PIANO PRIMO H=2.70



PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 5
Particella: 1847
Subalterno: 707

Compilata da:
Zambetti Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

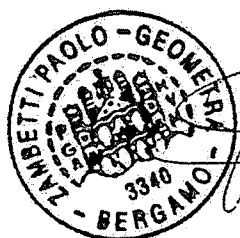
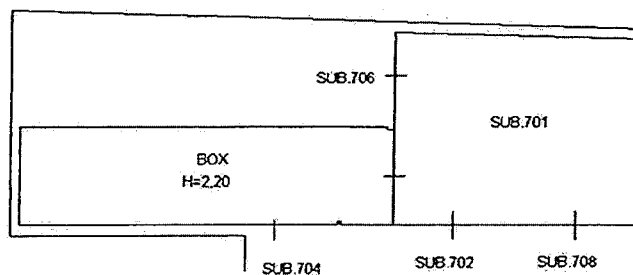
Prov. Bergamo

N. 3340

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 52/2006
- Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno -
- GIUDICE DELEGATO DOTT. GIOVANNI PANZERI
- CURATORE DOTT.SSA MARISA GENTILI

- Relazione Tecnica n. 6 aggiornamento ottobre 2018 -

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI BONATE SOPRA VIA PADOVA

Proprietà : Impresa Fratelli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Premesse :

Su istanza del Curatore Dott.ssa Marisa Gentili, il Giudice delegato della procedura sopra indicata, con provvedimento del 06/03/2018, autorizzava il Curatore a conferire allo scrivente, già perito estimatore dei beni immobili inclusi nelle procedure in questione, l'incarico di aggiornare alcune relazioni di stima già al tempo redatte, riguardanti beni ancora in capo alle procedure.

Quelli qui trattatati riguardano le unità immobiliari in Comune di Bonate Sopra via Padova – lotto 4 nelle precedenti relazioni del 2007 e 2014 - rappresentate da abitazione a piano primo con sottotetto, autorimessa e locale di servizio a piano interrato, beni per i quali cui la presente costituisce aggiornamento. Per quanto non è stato oggetto di aggiornamento cui si rimanda alle precedenti relazioni sopra citate.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha redatto la relazione in questione sia in considerazione del tempo intercorso rispetto la precedente stima che in relazione alle attuali

condizioni dei beni, oltre che in rapporto all'attuale situazione del mercato immobiliare per il quale sussiste ancora una fase di " depressione " generalizzata . Sono inoltre state prese in considerazione circostanze di natura urbanistica in aggiornamento a quanto esposto nelle precedenti relazioni e che pertanto, dove modificate e/o diverse, sostituiscono con la presente parzialmente o completamente le precedenti.

Segnalato che :

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 171 in data 20/10/2016, esecutiva, è stato dato l'Avvio del procedimento di variante urbanistica generale al P.G.T. ex. Art. 13 - L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.";
- con avviso in data 03/12/2016, pubblicato all'albo pretorio al n.1054 dal 03/12/2016 al 04/01/2017, è stato quindi reso noto l'avvio del procedimento di variante generale al PGT.
- con Deliberazione della G.C. n. 189 del 07/12/2017 è stato dato l'avvio del procedimento della valutazione ambientale strategica (V.A.S.) per la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) con nomina delle Autorità Procedente e Autorità Competente;
- con provvedimento in data 08/02/2018, sono stati individuati i Soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti e Gestori territorialmente interessati, il pubblico interessato; e definite, le modalità di svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica, le modalità di informazione e la comunicazione di cui alla DGR 10/11/2010 n. IX/761.
- in data 01/03/2018 è stata effettuata la prima seduta di Valutazione introduttiva del procedimento di V.A.S. della variante generale al P.G.T.

E che pertanto è in corso l'iter di adozione e approvazione della variante generale al piano di Governo del Territorio vigente.

Il lotto " 4 " ancora parte dell'attivo della procedura di fallimento è rappresentato da abitazione a piano primo con sottotetto a piano secondo, pertinenze scoperte a piano terra ad uso giardino percorsi pedonali e scala al piano interrato; locale privo di titolo abilitativo a piano interrato sottostante parte del giardino, ed autorimessa sempre a piano interrato.

I beni erano stati oggetto di preliminare di compravendita, non registrato e trascritto, tra l'impresa F.lli Previtali e la sig.ra XXXXXXXXXX

Per comodità di lettura si riportano di seguito le consistenze delle unità immobiliari, qui calcolate ed aggiornate sulla scorta dell'accatastamento avvenuto 2014.

La superfici di seguito riportate sono conteggiate graficamente sulla base degli elaborati grafici planimetrici catastali, al lordo delle murature interne ed esterne, dove confinati con proprietà di " terzi " le pareti perimetrali sono state considerate in ragione del 50%. Il tutto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo di calcolo comporta, per cui da considerare quantità indicative.

Descrizione - individuazione catastale	Sup. circa m ²
Locali di servizio a piano interrato " abusivo " (Non conteggiati nella valutazione)	27,00
Area esclusiva a piano terra	158,00
Abitazione a piano primo	61,00
Locali di servizio a piano secondo sottotetto	52,00
Terrazzi a piano primo	33,00
Terrazzi a piano secondo sottotetto	15,00
Box mapp. 1847 sub 707 superficie catastale	28,00

Identificazione Catastale (Vedere allegate visure e planimetrie catastali acquisite in banca dati)

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali ; Comune di Bonate Sopra foglio 5

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	Impresa F.lli Previtali Terenzio e Bruno s.n.c. con sede in Bonate Sopra	02398670162	1/1

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Catèg.	Classe	Consi- stenza	Sup Catast.	Rendita €.
5	1847	710		A/7	2°	5,5 vani	Totale 95 m² Totale escluse aree scoperte 89 m²	454,48
Indirizzo : Via Padova n.3 piano S1-T-1-2								
5	1847	707		C/6	2°	28 m²	Totale 32 m²	28,92
Indirizzo : Via Padova n.3 piano S1-T-1-2								

n.b.

Prima di procedere al trasferimento dei beni è consigliabile verificare con il notaio che verrà incaricato della stipula dell'atto di compravendita, se riterrà necessario o meno l'aggiornamento delle planimetrie catastali all'attuale stato dei luoghi dove diverso dalla rappresentazione grafica planimetrica catastale.

- REVISIONE VALORI OTTOBRE 2018 -

Criteri di stima aggiornati

In aggiunta, integrazione e modifica dei criteri di stima adottati nelle valutazioni precedenti, e delle varie circostanze trattate, qui aggiornate e/o modificate, è stata, tra le varie questioni esaminate, osservata la situazione attuale del mercato delle compravendite immobiliari rispetto a quanto considerato in precedenza, situazione, che come noto,

sta attraversando ancora, e ormai da diversi anni, un momento di stagnazione e contrazione dei valori, con particolare riferimento ad unità abitative che rientrano in ambito di "normalità edilizia" con destinazioni di tipo residenziale. Lo scompenso tra una moderata "domanda", a fronte della consistente immissione sul "mercato" di immobili con tipologia abitativa "ordinaria", la generalizzata crisi del settore immobiliare delle compravendite, a cui si aggiungono difficoltà di accesso al credito fondiario bancario per l'accensione di mutui, ha determinato contrazioni dei prezzi piuttosto consistenti rispetto a quelle che erano le aspettative di realizzo degli immobili sino e ante anni 2008/2009. Sia rispetto al "momento" della prima valutazione risalente all'ottobre 2007, poi aggiornata nel 2014 e, anche se con una minore contrazione, rispetto l'ultima revisione.

Situazione che interessa in particolar modo le vendite di beni immobili all'interno di procedure esecutive o concorsuali, ove le vendite all'incanto su base del primo valore di stima con esito "negativo" sono ormai la quasi normalità, e gli esperimenti d'asta successivi concretizzano ribassamenti del valore iniziale piuttosto consistenti; in alcuni casi parecchio al di sotto delle aspettative di ricavo malgrado l'applicazione di valori iniziali prudentiali.

Come già sottolineato nelle precedenti relazioni, ancora oggi e forse con maggiore enfasi, tra le qualità di maggiore interesse che la domanda del mercato immobiliare ritiene importanti, in particolare per immobili "nuovi", come di fatto è quello oggetto di trattazione, è quella del risparmio energetico e del contenimento dei consumi in relazione alla dotazione delle abitazioni di sistemi di isolamento termico, acustico e di riscaldamento di "moderna" concezione, con la presenza di sistemi di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

Va ricordato che sotto tale aspetto l'edificio che include l'abitazione oggetto di trattazione è stato progettato nel 2003, per cui rapportato ai parametri di contenimento energetico allora vigenti come previsti dalla legge 10/91 e successive integrazioni. Dal 2009 la progettazione del contenimento energetico e dei sistemi di riscaldamento e coibentazione di edifici di nuova costruzione, in attuazione alla normativa Regionale di competenza, è stata " modificata " e innovata progressivamente introducendo l'obbligo di raggiungimento di prestazioni energetiche molto più performanti rispetto a quanto in precedenza era contemplato e consentito. E' evidente come tale circostanza influisca tuttora sfavorevolmente sul valore del bene qui trattato se confrontato in ambito di compravendita con beni analogamente " nuovi " ma dotati di impiantistica, sistemi di approvvigionamento energetico, produzione del calore e metodi di coibentazione più moderni e maggiormente performanti.

La presenza di riscaldamento a pavimento con caldaie di tipo a condensazione, di serramenti ad alte prestazioni dotati di vetri basso emissivi e di isolamenti dell'involucro esterno ad alte prestazioni, sono tra le peculiarità che l'acquirente dell'immobile ad uso abitativo - nuovo - ritiene oggi prioritarie.

Sono state tutt'ora considerati fattori penalizzanti sui valori, le criticità di natura urbanistica abilitativa già argomentate nelle precedenti relazioni a cui si rimanda, ed a cui si aggiunge quanto qui più dettagliatamente specificato.

A tale proposito si ricorda la problematica del locale interrato totalmente privo di titolo abilitativo, le questioni riguardanti le difformità delle altezze interne del piano sottotetto e la presenza di differenze distributive, sia per il piano primo che per il sottotetto rispetto a quanto autorizzato, che hanno comportato diversità delle dimensioni interne degli

ambienti, ed a cui si aggiunge la conformazione e posizione della scala interna rispetto al progetto originario, risultata leggermente diversa.

In particolare per quanto riguarda l'argomento delle altezze del piano sottotetto, si rammenta che l'altezza interna del sottotetto al colmo è risultata essere maggiore di circa 15 cm. rispetto quella in approvata in progetto, che quella all'imposta più bassa del sottotetto è inferiore di circa 10 cm. rispetto al progetto approvato, e che quella all'altra imposta, in corrispondenza della porta finestra che da sul terrazzino, è qui maggiore di circa 4 cm. rispetto al progetto approvato. Il PRG vigente al momento della approvazione dei titoli abilitativi in forza dei quali sono stati autorizzati gli interventi edilizi, considerava i sottotetti come tali – non incidenti sui parametri urbanistici – quando l'altezza media era inferiore a mt.2,10. (così come indicato sui disegni di progetto autorizzati con la variante 1).

In aggiornamento e/o variazione di approfondimento rispetto a quanto esposto nella relazione dell'ottobre 2014, sottolineata anche la presenza di alcune differenze distributive interne rispetto al progetto approvato, si evidenzia di seguito quanto prescritto, in merito alla determinazione di superficie lorda di pavimento dei sottotetti (slp) in rapporto alle altezze, secondo le norme del Piano di Governo del Territorio oggi vigenti. Diverse da quelle che erano in vigore alla data di stesura della prima relazione di stima ed alle quali era riferita la progettazione iniziale.

Lo strumento urbanistico del 2011 ha introdotto una normativa riguardante i sottotetti collegati strutturalmente alle abitazioni sottostanti in rapporto alla formazione e determinazione di superficie lorda di pavimento conseguente le altezze. Viene introdotto il concetto, tra l'altro esposto piuttosto confusamente nelle norme tecniche di attuazione,

secondo il quale tali sottotetti determinano superficie lorda di pavimento quando possiedono altezze, medie ponderali, quindi per ciascun ambiente, superiori a mt. 2,40. In tal caso la superficie lorda di pavimento che si viene a formare si calcola dalla quota d'imposta alta m.1,50 sino al punto più alto del sottotetto, ponderale locale per locale, a differenza di quanto contemplato dal precedente PRG. Pertanto il confronto di conformità con l'attuale strumento urbanistico è una circostanza che dovrà essere presa in considerazione per verificare la fattibilità di un eventuale " sanatoria " onerosa, se e dove ammissibile, con l'obiettivo di regolarizzare la questione delle altezze del piano sottotetto. Ricordato che in ogni caso gli ambienti sono stati autorizzati ad uso ripostiglio. Alla luce di quanto sopra, oltre alle questioni economiche e di natura prudenziale evidenziate in precedenza e più avanti citate, hanno influito sulla revisione di valori espressa con la presente relazione di aggiornamento, anche le considerazioni e gli aspetti urbanistici abilitativi qui aggiornati dove si concretizzano situazioni di criticità abilitativa di varia natura.

Il manufatto interrato completamente " abusivo " è stato prudenzialmente considerato privo di valore, in considerazione del fatto che con buona probabilità è presumibile che non sia percorribile, per la normalizzazione urbanistica del manufatto, altra soluzione se non il ripristino alla situazione originaria autorizzata, procedendo alla "eliminazione" della struttura o eventualmente interdicendone l'uso. Costi che sono stati considerati a carico dell'aggiudicatario e come tali hanno influito negativamente sulla valutazione finale qui esposta.

Le circostanze e criticità sopra elencate di natura urbanistica abilitativa che interessano il sottotetto per quanto riguarda le diverse altezze interne, in aggiunta alla presenza del

servizio igienico in luogo del ripostiglio di dimensioni diverse rispetto quanto autorizzato che ha comportato una diversa sagoma del disimpegno, insieme alla riscontrata esistenza di differenze distributive interne presenti per ambedue i piani, sono tra le ragioni che, insieme alle altre qui considerate, hanno determinato una riduzione del valore finale rispetto alle precedenti stime. Premesso che il valore di stima commerciale è stato poi ulteriormente penalizzato per le ragioni "prudenziali" più avanti meglio precisate, e che tutti costi di normalizzazione urbanistica e quanto altro ad essa correlata, sono stati qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario.

I valori risultanti dai conteggi di stima sono stati qui, una volta rielaborati parametricamente, prudenzialmente ribassati per essere adottati all'interno della procedura concorsuale quale " valore base d'asta ". Circostanza che da alcuni anni è la prassi per valutazioni redatte in tale ambito, sia per anticipare l'incertezza sui reali tempi di realizzo e la reale "risposta" economica del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto liquidatorio all'interno del quale saranno effettuate le pubblicazioni di vendita competitiva, che per equilibrare, e nel caso " controbilanciare ", eventuali fattori influenti negativamente sugli importi di aggiudicazione dovuti all'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura non opponibili all'acquirente, per la mancanza di qualità, diverse quantità, e/o presenza di diversità rispetto alle aspettative, per incombenze di qualsiasi natura economico-tecnico-amministrativa, abilitativa urbanistica, gravanti sui beni in aggiunta a quanto già argomento, e per qualsiasi altro motivo e/o ragione non considerata, anche se occulta oppure non evidenziata nelle precedenti e nella presente relazione.

Sono compresi nei valori che seguono, quindi considerate a completo carico dell'aggiudicatario, oneri economici per opere di finitura dove non complete e/o mancanti, riparazioni, pulizie, verifica e messa in funzione degli impianti, costi per allacciamenti alle reti di fornitura utenze e reti di smaltimento urbane, e tutto quanto altro si rivelerà da sostenere per rendere l'abitazione completamente fruibile ed abitabile, anche e in aggiunta a quanto di seguito indicativamente elencato.

Ricordato che mancano la caldaia dell'impianto di riscaldamento con le relativa infrastrutture e accessori, le barriere corrimano delle scale, alcune componenti dell'impianto elettrico e di quello termostatico di regolazione, non sono stati realizzati i gradini che superano il dislivello tra il ripostiglio a piano sottotetto ed il terrazzo, i caloriferi non sono collegati e mancanti delle valvole. Si tratterà di effettuare una revisione generale della funzionalità di tutti gli impianti, tinteggiature e pulizie varie, eliminazione di alcune macchie di umidità derivanti da infiltrazioni meteoriche che hanno danneggiato alcune pareti, revisione delle condizioni e funzionalità dei serramenti, ecc.

Valore aggiornamento ottobre 2018

Lotto 4 - Via Padova civico 3 -

Particella 1847 sub.10 ; Particella 1847 sub. 707

Abitazione a piano primo con sottotetto a piano secondo, pertinenze scoperte a piano terra costituite da giardino, percorsi pedonali, scala al piano interrato; locale privo di titolo abilitativo a piano interrato; autorimessa a piano interrato.

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente le proprietà sopra indicate.

Valore di stima ordinario a corpo arrotondati Euro 131.000,00

Valore base D'asta (ribassato) - a corpo arrotondati Euro 98.000,00

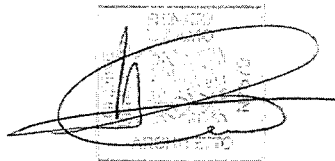
(novantotto mila/00Euro)

Allegati :

Visure e Planimetrie catastali (da aggiornare allo stato dei luoghi)

Bergamo 10 ottobre 2018

Architetto Renato Talamo

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'TALAMO', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'STAMPATO' at the top and 'ARCHITETTO RENATO TALAMO' at the bottom, with some illegible text in the center.



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2018

Data: 30/09/2018 - Ora: 10.41.30 Fine

Visura n.: T3599 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BONATE SOPRA (Codice: A963)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 5 Particella: 1847 Sub.: 710

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	5	1847	710			A/7	2	5,5 vani	Totale: 95 m ² Totale escluse aree scoperte*: 89 m ²	Euro 454,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA PADOVA n. 3 piano: S1-T-1-2;							
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA F.LLI PREVITALI TERENCE E BRUNO S.N.C. con sede in BONATE SOPRA	02398670162	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2018

Data: 30/09/2018 - Ora: 10.42.40 Fine

Visura n.: T3623 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BONATE SOPRA (Codice: A963)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 5 Particella: 1847 Sub.: 707

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		5	1847	707			C/6	2	28 m²	Totale: 32 m²	Euro 28,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PADOVA piano: S1;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPRESA FLI PREVITALI TERENZIO E BRUNO S.N.C. con sede in BONATE SOPRA	02398670162	(1) Proprietà per 1/1

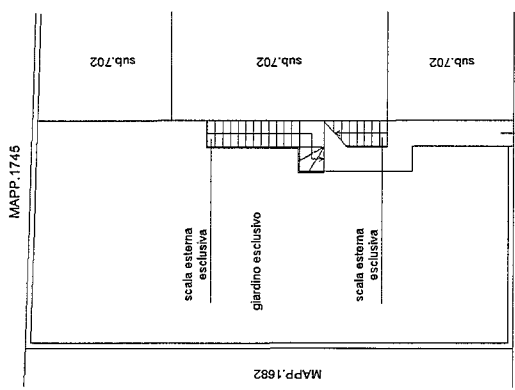
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

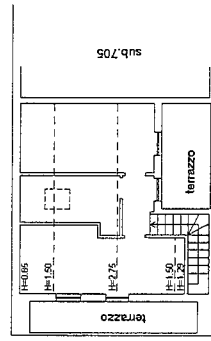
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra
Via Padova
civ. 3

Identificativi Catastali:	Compilata da: Talamo Renato
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 1847	N. 572
Subalterno: 710	



Via Padova

PIANO SECONDO

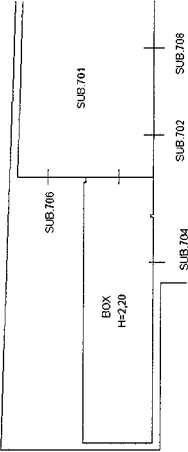


Data: 09/10/2018 - n. T238482 - Richiedente: TLMRNT56P24F839Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
Data: 09/10/2018 - n. 1238482 - Richiedente: TLMRNT56P24F839Y

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo		Dichiarazione protocollo n. BGO188413 del 28/07/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bonate Sopra Via Padova oiv.	
Identificativi Catastali: Sezione: 5 Foglio: 5 Particella: 1847 Subalterno: 707		Compilata da: Zambetti Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3340	
Scheda n. 1 Scala 1:200			

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2018 - Comune di BONATE SOPRA (A963) - < Foglio: 5 - Particella: 1847 - Subalterno: 707 >
VIA PADOVA piano: S1;