

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. 15 -

- Beni in Comune Bonate Sopra – Via Trento – Via Piave -

Premesse:

Lo scrivente architetto Renato Talamo, già incaricato della valutazione dei beni Immobili in capo alle società Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. e dei sigg. Previtali Terenzio e Bruno, poteva procedere alla stesura della presente relazione in quanto i beni in questione venivano resi liberi dai rispettivi occupanti.

Nella fattispecie per l'abitazione a piano terra con accessori, in uso al sig. Turani Giuseppe in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto con il locatore sig. Previtali Terenzio, di durata illimitata (sino al decesso del conduttore).

Per l'abitazione a piano primo con sottotetto ed accessori in uso al sig. [REDACTED] quale il Comune di Bonate Sopra ha recentemente assegnato un alloggio Comunale, ragione per cui il sig. [REDACTED] ha rilasciato gli immobili.

Argomenti Trattati :

- Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione
- Titoli di provenienza.

- Identificazione catastale.
- Accertamenti ipotecari effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari
- Accertamenti di natura urbanistica generale
- Descrizione – Consistenze –
- Criteri di stima – Valori
- Allegati

Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione

La suddivisione in lotti proposta segue quella catastale in unità immobiliari che identifica le proprietà oggetto di trattazione e in base all'utilizzazione in rapporto ai collegamenti " fisici " tra le unità immobiliari in essere.

Alla luce della tipologia dei beni e delle condizioni di estremo degrado in cui si trovano, il curatore potrà stabilire e decidere se proporre le vendite in lotti separati oppure in unica soluzione. La vendita in unica soluzione attribuirà una maggiore " dotazione " di quote di comproprietà sui beni di natura condominiale e/o comune dell'edificio che include le proprietà, e delle aree esterne in comproprietà . Sottolineato inoltre che la ricostruzione del pavimento della camera dell'appartamento a piano primo (lotto 2), crollato all'interno del sottostante ripostiglio (lotto 1), coinvolgerebbe unità immobiliari incluse in due distinti lotti. Questione che potrebbe rivelarsi di " contrasto" nel momento in cui verranno realizzati i lavori, per la suddivisione dei rispettivi costi ed impegni, tempi di realizzazione delle opere e modalità da condividere, richieste di titoli abilitativi da inoltrare congiuntamente.

In Comune di Bonate Sopra – Via Trento 3/a

Lotto 1 – Valore Base d'asta arrotondati €uro 30.000,00

In edificio di tipo " condominiale " con accesso da via Trento 3/a – Via Piave 13 (per il ripostiglio e l'autorimessa)

- Abitazione a piano terra identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.710**;

- Autorimessa identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.711**;

- Ripostiglio a piano e terra e cantina a piano interrato identificati a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.712**;

- Ripostiglio esterno lato cortile via Trento (ex wc) in corso di accatastamento.

- Appezamento di terreno identificato a catasto terreni al foglio 9 con le particelle **2392-2387**

- Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale **563/1**;

- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso a catasto terreni al foglio 9 indenticata con le particelle **2393-3244-3714**;

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Lotto 2 – Valore base d'asta arrotondati Euro 44.000,00

in edificio di tipo condominiale con accesso da via Trento 3/a

- Abitazione a piano primo e solaio a piano sottotetto identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.702**;

- Appezamento di terreno identificato a catasto terreni al foglio 9 con la particella n. **2391**

- Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale **563/1**;

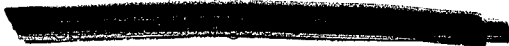
- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso al fabbricato distinta a catasto terreni al foglio 9 con le particelle **2393-3244-3714**;

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Titoli di Provenienza

Dagli atti di seguito riassunti ed a cui si rimanda per maggiori dettagli ed informazioni

- Atto di compravendita in data 28 dicembre 2000 notaio Salvatore Barbatì rep. 152.595 racc. 16.234 registrato a Ponte San Pietro il 15 gennaio 2001 al n. 28 Vol.2°; trascritto a Bergamo il 02/01/2001 ai nn. 265/144.

 vendono al sig. Previtali Terenzio che acquista quanto di seguito specificato :

A) Porzione immobiliare sita in Comune di Bonate Sopra **via Trento**, composta da due vani, cucina, ripostiglio, gabinetto e legnaia al piano terra, cantina al piano interrato, ed area scoperta annessa. Il tutto distinto al N.C.E.U. foglio 11 con il mappale **563 sub. 705** Piano T-S1; Cat. A/3 ;Cl. 1° vani 4; RC. L. 400.000 (in forza di denuncia di variazione del 18/05/2001 prot. n. 5428 la proprietà assume nuovi identificativi catastali mappali 563 sub.710-711-712 – vedere capitolo identificazioni catastale -)

A catasto terreni foglio 9 mappale **2387** Vigneto CL. 2° di Are 00.45; RD. £. 428; RA £. 495; mappale **2392** Vigneto cl. 2° di are 00.20 RD.190 RA 220.

B) Quota di 1/5 indivisa dell'area destinata a strada cortile di accesso, sita in Comune di Bonate Sopra distinta a catasto terreni al foglio 9 con i mappali **563/1** di are 06.50; mappale **2393** di are

00.15 RD RD. £.143; RA £.165; **mappale 3244** di are 01.60 RD 1.007 RA .1166; mappale **3714** di are 00.65 RD. £. 618 RA £. 715.

- Atto di compravendita in data 22 luglio 2002 del notaio Salvatore Barbatì rep. 157888, registrato a Bergamo il 26/07/2002 al n. 4864; trascritto a Bergamo in data 30/07/2002 ai nn. 34471/24806.

Rettificato con atto in data 28/19/2002 del notaio Salvatore Barbatì rep. 158461 trascritto a Bergamo in data 25/11/2002 ai nn. 37218/51903 (per la corretta identificazione dell'appartamento a foglio 11 mappale 563 sub.702 in quanto erroneamente indicato nel precedente atto con il mappale 563 sub.701).

I sig.  donano al sig. Previtali

Terenzio porzione di fabbricato sito in Comune di Bonate Sopra via Trento 3/a :

appartamento al piano primo, composto da quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, con annessa soffitta a piano terzo (sottotetto) e porzione orto.

Il tutto distinto al N.C.E.U. al foglio 11 con il mappale **563 sub.702** Piano 1°; Cat. A/3; Cl. 1°; vani 7,5; Rendita Euro 387,34.

A catasto terreni foglio 9 mappale **2391** di are 00.70 RD Euro 0,34; RA Euro 0,40

Quota di 1/5 indiviso dell'area destinata strada cortile di accesso, sita in Comune di Bonate Sopra distinta a catasto terreni al foglio 9 con i mappali **563/1** di are 06.50 cortile pertinenziale; mappale **2393** di are 00.15 RD RD. £.143; RA £.165; **mappale 3244** di are 01.60 RD 1.007 RA .1166; mappale **3714** di are 00.65 RD. £. 618 RA £. 715.

n.b.

In allegato all'atto del notaio Alessandro Fieconi in data 12 aprile 1980 rep. 25461/8035, al quale ambedue gli atti con i quali sono state acquistate le proprietà fanno riferimento, si trova la

planimetria che identifica graficamente l'area contraddistinta dalla particella al foglio 9 catasto terreni n. 563/1 e le aree attraverso le quali avvengono gli accessi, acquistate per quota di 1/5 indivisa dal sig. Previtali Terenzio con ciascuno dei due atti del notaio Salvatore Barbatì.

Sono rappresentate graficamente l'area indicata come "*esterna soggetta ad esproprio per allargamento comunale*" e quella indicata come "*nuova strada di accesso privato comune alle proprietà*" che raggiunge il "*cortile comune con accesso da via Trento*" indicato con il mappale 563/1, elementi così come contraddistinti nella suddetta planimetria a cui si rimanda per maggiori informazioni.

Attualmente il tratto di strada in comproprietà è identificato a catasto terreni con le particelle al foglio 9 mappali 3714-3244, mentre il cortile non ha identificativo a catasto terreni ma è "graffato" con il fabbricato mappale 563. L'area indicata sempre nella planimetria allegata all'atto del 1980 come "area esterna" è oggi a catasto terreni identificata al foglio 9 con il mappale 2393 e non risulterebbe essere stata espropriata, salvo che la procedura si stata intrapresa ma non resa catastalmente coerente come intestazione catastale, anche per quest'ultima la proprietà disponibile alla procedura di fallimento è in quota 1/5 indivisa con terzi per ciascuno dei due acquisti effettuati, si tratta di beni che per la utilizzazione in comproprietà e l'eventuale avvenuto esproprio sono stati ritenuti privi di valore specifico.

La porzione di cortile confinante con una seconda parte di cortile che si collega con il passaggio su via Piave, la prima nell'estratto mappa accomunabile indicativamente con la porzione di area "graffata" con il mappale mappale 563, sulla planimetria allegata all'atto del 1980 viene indicato come "*cortile comune con passaggio da via Piave alle proprietà (1)-(4)-(5) mappale 563*", in comune anche con anche al sig. XXXXXXXXXX (5), una delle parti che poi venderà l'unità

immobiliare mappale 563 sub.705 al sig. Previtali Terenzio con l' atto di compravendita in data 28 dicembre 2000 del notaio Salvatore Barbatì rep. 152.595 racc. 16.234.

Sulla parte di cortile restante che raggiungere il passaggio e poi portone che si apre su via Piave, la planimetria di cui sopra rappresenta una "freccia" in direzione di via Piave, con la dicitura appunto "via Piave".

In mappa a catasto terreni la prima porzione di cortile, come anticipato è "graffata" con il mappale 563, mentre la parte restante è indicata in mappa a catasto terreni con la particella 548.

.....

Identificazione Catastale

Agenzia Entrate Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali

Comune di Bonate Sopra Catasto Fabbricati foglio 11

Intestazione Catastale :

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	Previtali Terenzio nato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		1/1

Identificativi :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
11	563	702		A/3	1°	7,5 vani	Totale 132 m² Totale escluse aree scop. 132 m²	387,34
Indirizzo : Via Trento n.3 piano 1;								
11	563	710		A/3	2°	2,5 vani	Totale 49 m² Totale escluse aree scop. 49 m²	154,94
Indirizzo : Via Piave 8 piano T;								
11	563	711		C/6	3°	20 m²	Totale 23 m² Totale escluse aree	24,79
Indirizzo : Via Piave n.8 piano T;								
11	563	712		C/2	3°	26 m²	Totale 44 m²	36,26
Indirizzo : Via Piave n. 8 piano S1-T								

n.b.

- Le rappresentazioni grafiche planimetrie di alcuni dei beni sopra elencati, reperite in banca dati agenzia delle entrate servizi catastali territoriali, non corrispondono completamente allo stato dei luoghi, per cui si tratterà di effettuare alcuni aggiornamenti.

- Inoltre in occasione della variazione catastale dell'originario mappale 563 sub.705 (a cui fa riferimento l'atto di acquisto da cui proviene la proprietà qui oggetto di trattazione), introdotta nell'aprile del 2001, e dalla quale sono derivate le attuali planimetrie catastali particelle 563 sub.710-711-712, è stata omessa la rappresentazione grafica del piccolo corpo di fabbrica citato nell'atto di compravendita come " gabinetto ", presente sulla planimetria catastale originaria mappale 563 sub.705.

In occasione degli aggiornamenti catastali di cui sopra, in accordo con il Curatore della procedura, prima di formalizzare le vendite si provvederà a reinserire anche il manufatto erroneamente omesso. I nuovi dati identificativi verranno comunicati in seguito al completamento di dette pratiche.

Agenzia Entrate Direzione provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali

Catasto Terreni Comune di Bonate Sopra foglio 9

Intestazione Catastale:

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	Previtali Terenzio nato [REDACTED]	[REDACTED]	1/1

Identificativi :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2387	Vigneto	2°		00	20	0,10	0,11
9	2392	Vigneto	2°		00	45	0,22	0,26
9	2391	Vigneto	2°		00	70	0,34	0,40

*

Intestazione Catastale :

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	[REDACTED]		Da Verificare
2	[REDACTED]		Da Verificare
3	[REDACTED]		Da Verificare
4	[REDACTED]		Da Verificare
5	[REDACTED]		Da Verificare
6	[REDACTED]		Da Verificare
7	Previtali Terenzio nato a Bergamo il [REDACTED]	[REDACTED]	Da Verificare
8	[REDACTED]		Proprietà per 1/5
9	[REDACTED]		Da Verificare

n.b.

- L'intestazione catastale, per quanto riguarda Previtali Terenzio dovrebbe essere pari ad 1/5 per i beni acquistati con l'atto del 28/12/2000), a cui si aggiunge il 1/5 acquistato con atto del 22/07/2002 per un totale di 2/5. Le intestazioni di "terzi" non sono state verificate

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	2393	Vigneto	2ª		00	15	0,07	0,09
9	3244	Vigneto	2ª		01	06	0,52	0,60
9	3714	Vigneto	2ª		00	65	0,32	0,37

Accertamenti ipotecari effettuati presso la conservatoria dei registri immobiliari

(Con riferimento alla data dell'apertura della procedura di fallimento)

- Nota n. 22-166 del 02-01-2001 – Ipoteca volontaria –

Atto in data 28/12/2000 rep. 152596 notaio Salvatore Barbatì concessione di mutuo somma capitale
 £. 150.000.000.= somma iscritta £. 300.000.000.= a favore CARIPLO s.p.a. contro Previtali Terenzio
 grava su beni in Bonate Sopra n.ceu mapp. 563/705 CT mapp. 2387 di are 00.20 – 2392 di are 00.45
 durata anni 25.

- Nota n. 9327/34472 del 30-07-2002 – Ipoteca volontaria –

Atto in data 22/07/2002 rep. 157889 notaio Salvatore Barbatì somma capitale €. 70.000,00 somma iscritta €.125.000,00 a favore Banca Popolare Commercio e Industria sede in Milano via Moscova 33 contro Previtali Terenzio grava sui beni in Bonate Sopra nceu mapp. 563/701 CT mapp. 2391 di area 00.70 durata anni 15

n.b.

L'ipoteca grava erroneamente sulla particella 563 sub.701 anziché sulla particella 563 sub.702 in quanto iscritta prima dell'atto di rettifica del 28/19/2002 del notaio Salvatore Barbatì rep. 158461 trascritto a Bergamo in data 25/11/2002 ai nn. 37218/51903 (venute per oggetto la corretta identificazione dell'appartamento a foglio 11 mappale 563 sub.702 in quanto erroneamente indicato nel precedente atto con il mappale 563 sub.701).

- Nota n. 13705/59432 del 26-09-2005 - Ipoteca Giudiziale -

Atto Tribunale di Bergamo rep. 8873/2005 decreto ingiuntivo somma capitale €. 125.000,00 somma complessiva €. 145.000,00 a favore Banca Sella s.p.a. con sede in Biella contro Previtali Bruno e Terenzio. Grava sui seguenti beni: (la nota include anche altri beni non oggetto della presente relazione)

unità negoziale " 1 " :

In Bonate Sopra via Trento propr. 1/1 Previtali Terenzio nceu mapp. 563/710-711-712; CT mapp. 2387-2392; nceu mapp. 563/702 ;CT mapp. 2391.

Unità negoziale " 2" :

In Bonate Sopra propr. 2/5 (1/5+1/5) Previtali Terenzio CT mapp. 563-2393-3244-3714

- Nota n. 13944/60732 del 30-09-2005 - Ipoteca Giudiziale -

Atto Tribunale di Bergamo in data 26/07/2005 rep. 3876/2005 ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo di pagamento somma capitale €. 238.012,09 somma complessiva €. 340.000,00 a favore Banca

Popolare Commercio e Industria con sede in Milano contro Previtali Bruno e Previtali Terenzio Grava
sui seguenti beni : (insieme ad altri non oggetto della presente relazione)

Unità negoziale 3 :

In Comune di Bonate Sopra quota 1/1 Previtali Terenzio CT mapp. 2387-2392- nceu mapp. 563/710-
711-712-702- CT mapp. 2391;

Unità negoziale 4 :

In Comune di Bonate Sopra quota di 2/5 Previtali Terenzio CT mapp. 563/1-2393-3244-3714.

- 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 Im-
presa Fratelli Previtali e contro Previtali Bruno e Previtali Terenzio. (grava anche su altri beni non
oggetto della presente relazione)

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-

unità negoziale 11 :

quota di proprietà 2/5 Previtali Terenzio beni in Comune di Bonate Sopra CT mapp. 563/1-2393-3244-
3714.

- Nota n. 15952 - 69611 del 02/11/2005 - Ipoteca Giudiziale -

Atto Tribunale di Bergamo in data 26/10/2005 rep. 3519/2005 Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiun-
tivo 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. (grava anche su altri beni non oggetto della presente relazione)

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-

unità negoziale 3 :

quota di proprietà 2/5 Previtali Terenzio beni in Bonate Sopra CT mapp. 563/1-2393-3244-3714-.

Nota di trascrizione n. 22548/12705 del 06/04/2006

Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento nei confronti di Previtali Terenzio, Previtali Bruno e Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.

Grava insieme a beni non oggetto della presente relazione, su beni di Previtali Terenzio in Bonate Sopra catasto fabbricati foglio 11 particelle 563 sub.702- 710-711-712; catasto terreni fg. 9 mapp. 2391; catasto fabbricati mapp.563 sub.705; catasto terreni fg.9 mapp. 2387-2392-2393- 561/, il tutto secondo le rispettive quote di proprietà e/o comproprietà.

Accertamenti di natura urbanistica Generale :

Alla data delle verifiche :

Il Comune di Bonate Sopra dispone di Piano di Governo del territorio approvato con delibera di consiglio comunale n. 17 del 04/08/2011(integrazione della delibera 16 del 29/04/2011)

Inoltre con delibera di consiglio comunale n. 39 del 15/11/2018 è stata adottata la variante al vigente Piano di Governo del territorio.

Ai sensi della normativa di legge, sino alla data di definitiva approvazione della variante, tra i due strumenti urbanistici vigente ed adottato valgono le norme più restrittive tra i due.

Il PGT vigente classifica i beni oggetto di trattazione nel seguente modo :

mappale 563 " Ambiti di Impianto storico " con porzione destinata a strada;

mappali 2393-3244-3714 area destinata a strada;

mappali 2387-2391-2392 " Ambiti di Impianto storico ";

" Ambiti di Impianto Storico " - Sono definiti "Ambiti di impianto storico " le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione. Gli ambiti di impianto storico sono classificati in zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché in zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

Per maggiori informazioni sulla normativa urbanistica che regola i beni oggetto di trattazione si rimanda ad un'attenta lettura delle norme tecniche di attuazione e delle varie componenti di regolamentazione che compongono il vigente strumento urbanistico Piano delle regole.

La variante al PGT classifica i fabbricati oggetto di trattazione nel seguente modo :

Art.17 n.t.a. piano delle regole " Ambiti di Impianto Storico " ; per i manufatti insistenti sulle aree mapp. 2393-2392-2387-2391 demolizioni senza possibilità di recupero volumetrico e comunque a seguito di preventiva verifica di legittimità.

Schede allegate al piano delle regole D-16 via Piave ; D-17 via Trento 3

Per maggiori informazioni sulla normativa urbanistica che regola i beni oggetto di trattazione si rimanda ad un'attenta lettura delle norme tecniche di attuazione e delle varie componenti di regolamentazione che compongono la variante al vigente strumento urbanistico. Fatta sala la definitiva approvazione di quest'ultimo al tempo delle indagini ancora in itinere.

Titoli abilitativi :

Dall'atto di compravendita in data 28/12/2001 rep. 152595/ 16234 del notaio Barbatì , per la costruzione mappale 563/705 da cui sono derivati il mappale 563 subalterni 710-711-712.

" Con riferimento al disposto dell'articolo 40 , comma II° della legge 47/1985 la porzione di fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione è stata costruita in data antecedente al 1 settembre 1967. Inoltre è stata rilasciata concessione edilizia n. 83/79 in data 30 giugno 1979 "

Presso l'ufficio tecnico comunale è stata rinvenuta la seguente documentazione :

- Concessione edilizia prot. 83/79 R.C. 83/7, rilasciata al sig. [REDACTED] avente per oggetto " ampliamento di una finestra con formazione accesso carrale basculante " in via Piave 1.

- Concessione edilizia prot. 98/88 Registro costruzioni 86/88 in data 24/10/1998 rilasciata al sig. [REDACTED] avente per oggetto " sistemazione tetto copertura in via Trento n. 3 sul mappale 563 ".

- Denuncia inizio attività in data 05 marzo 2001 prot. 2612 rilasciata a Previtali Terenzio avente per oggetto " sistemazione unità immobiliare mapp. 563 sub.5 ".

n.b.

I titoli abilitativi sopra elencati riguardano l'edificio che includeva la particella 563 sub.705 da cui sono derivanti i subalterni sub.710 abitazione a piano terra, sub. 711 autorimessa e sub.712 ripostiglio con cantina; la denuncia di attività di cui sopra ha trattato l'abitazione sub. 710, l'autorimessa sub. 711 è stata, nella stessa pratica, indicata già come autorimessa, ma non si ha riscontro di quale fosse la precedente destinazione urbanistica (a catasto la planimetria 563 sub.705 indicata nell'atto di acquisto, indica il locale come cucina) non vi è alcun riferimento alla presenza di titoli abilitativi per il ripostiglio con cantina particella 563 sub.712.

Dall' atto di compravendita in data 22 luglio 2002 del notaio Salvatore Barbatì rep. 157888, registrato a Bergamo il 26/07/2002 al n. 4864 con il quale è stata acquistata la particella 563 sub. 702 abitazione a piano primo con soffitta a piano terzo sottotetto :

".... con riferimento al disposto dell'articolo 40 , comma li° della legge 47/1985 la porzione di fabbricato che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione è stata costruita in data antecedente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere eseguite in forza di :

- Autorizzazione n.3 del 20 febbraio 1988 (rilasciata a Previtali Stefano avente per oggetto accesso carrale lungo la strada privata che sfocia sulla via Trento)

- Concessione edilizia prot. 98/88 Registro costruzioni 86/88 in data 22/10/1998 (rilasciata ai sigg.

[REDACTED] (avente per oggetto sistemazione tetto copertura in via Trento n. 3 sul mappale 563.)

- Autorizzazione prot, 444 del 27 gennaio 1993 (non reperibile presso uff. tecnico)

Inoltre presso l'ufficio tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche :

Concessione gratuita per opere edilizie in data 1 febbraio 1980 Prot. n. 4/80 e registro costruzioni (avente per oggetto chiusura ex androne di passaggio)

Autorizzazione in da 19 febbraio 1983 n. 2 Reg. Autorizzazioni; (avente per oggetto sostituzione griglie delle finestre del fabbricato)

Autorizzazione in data 29 marzo 1985, n. 6/85 Reg. Autorizzazioni (avente per oggetto formazione di una luce nel vano scala esistente)

*

Presso l'ufficio tecnico comunale, oltre quanto sopra elencato, non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo specifico riguardante l'abitazione a piano primo con sottotetto particella 563 sub.702, sottolineato che il fabbricato di cui sono parte le proprietà oggetto di trattazione è incluso nel centro storico del Comunale, e come precisato negli nell'atto di acquisto è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Abitazione a piano primo mapp. 563 sub.702

Alla luce di quanto sopra, al solo fine di un semplice riscontro "temporale" di quella che è stata la evoluzione distributiva interna dell'abitazione in questione, lo scrivente ha effettuato un generico confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale del 31/3/1969 visionata presso l'archivio dell'agenzia delle entrate. L'abitazione a piano primo in questione appare nella sua conformazione complessiva che occupa l'intero piano, priva di alcuni divisori interni rispetto alla consistenza attuale, l'area antistante la scala è indicata come loggia, il sottotetto, che include la porzione oggi catastalmente abbinata all'abitazione, veniva rappresentato da un'unica unità immobiliare suddivisa in quattro ambienti. La scheda planimetrica riporta anche una cantina a piano 1° sotto strada, alla quale si evince graficamente che si accedeva mediante scala con accesso dal locale adiacente, è difficile interpretarne quale fosse la posizione.

Poi con la variazione catastale del 31/01/1980 prot.384 vengono introdotti nell'abitazione a piano primo alcuni divisori interni e quello che era il loggiato diviene in parte un ambiente incluso nell'appartamento, mancano ancora rispetto alla rappresentazione catastale attuale, il bagno, il dispendio interno, alcuni passaggi ed il ripostiglio accessibile solo dal pianerottolo vano scale comune. Il sottotetto riportato sulla planimetria catastale del 1980 è quello accomunabile all'attuale, probabilmente stralciato dall'intera consistenza precedente solamente con variazione catastale. Anche del sottotetto non vi è alcun riscontro abilitativo.

Il tutto è stato poi variato ulteriormente con la variazione catastale del 1986 ultima planimetria attualmente in banca dati che ha assunto l'identificato particella 563 sub.702.

In buona sostanza l'evoluzione dei cambiamenti ravvisati sulle planimetrie catastali del 1969 e 1980 di quella che è stata la distribuzione dell'appartamento a piano primo e sottotetto a piano terzo, rispetto all'attuale situazione genericamente raffrontata con la planimetrica catastale attualmente

in banca dati , ove comunque sono presenti alcune differenze nella grafica del vano scale, di alcune ortogonalità delle pareti e manca la nicchia sulla parete del locale il cui pavimento è crollato, fatta salva la presenza di ulteriore documentazione in aggiunta a quella sopra elencata ma non ha rinvenuto presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, risulta essere priva di titoli abilitativi che possano attestare la rispondenza allo stato attuale.

Per cui si tratterà di normalizzare la conformità urbanistica attraverso le istanze per ottenere i titoli abilitativi in sanatoria onerosi, preventivamente verificatane la fattibilità e compatibilità con gli strumenti urbanistici, ricordato che anche i frazionamenti e/o accorpamenti di porzioni immobiliari devono essere autorizzati.

Ripostiglio particella 563 sub.712

Il ripostiglio catastalmente identificato insieme alla cantina sottostante, si trova a piano terra al di sotto dell' ambiente parte dell'abitazione posta a piano primo il cui pavimento è crollato, come già precisato.

Include un tratto di parete in muratura, diversamente da quanto riportato sulla planimetria catastale che riporta invece un'intera parete dotata di due aperture che separano il locale dall'adiacente scala, alla quale però si accede solamente dall'interno della confinante autorimessa. Scala che scende alla cantina sottostante il ripostiglio anch'essa identificata con la particella 563 sub.712.

Anche del ripostiglio e della cantina non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Quindi sottolineato che la distribuzione interna non è coerente con quanto riportata sulla planimetria catastale, ad oggi unica documentazione di confronto, le opere che hanno concretizzato le differenze rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale sono state considerate non autorizzate urbanisticamente rispetto alla consistenza attuale delle unità immobiliari, quindi da normalizzazione mediante sanatoria edilizia a carattere oneroso per tutto quanto non regolarmente autorizzato.

Dalla rappresentazione catastale si evince che il ripostiglio e la cantina sottostante erano tra loro collegati verticalmente attraverso le scale, circostanza che oggi non è più in essere alla luce dell'attuale distribuzione e conformazione interna modificata; al ripostiglio si accede esclusivamente dal cortile su via Piave attraverso la porta in lamiera di tipo basculante; alla cantina si scende dall'interno dell'adiacente autorimessa con la scala già detta.

*

Abitazione a piano terra mapp. 563 sub.710

L'unità immobiliare è rappresentata dall'appartamento a piano terra anch'esso derivante dalla divisione dell'originario mappale 563 sub.705, è stata oggetto della denuncia di inizio attività del 05 marzo 2001 protocollo n. 2612, premesso che l'elaborato grafico che correda il titolo abilitativo non riporta alcuna dimensione a cui fare riferimento per un eventuale confronto, la distribuzione interna e le destinazioni sono visivamente coerenti tra quanto riportato sugli elaborati grafici e lo stato dei luoghi. Sono state realizzate pareti divisorie in cartongesso perimetrali, probabilmente per questioni protezione dall'umidità", che potrebbero aver modificato le dimensioni interne degli ambienti rispetto a quanto autorizzato in origine. Sui disegni sono rappresentate come esistenti sia l'autorimessa adiacente che il locale posto a lato delle scale comuni situato di fronte il plotoncino con il quale si accede all'abitazione; di detti ambienti non vi è alcun riscontro abilitativo che confermi l'attuale stato dei luoghi, diverso da quanto visibile sulla planimetria catastale del 1980 a cui fa riferimento l'atto di acquisto, pertanto situazioni che anche qui dovranno essere rese conformi mediante titoli abilitativi in sanatoria – se ammissibili - e nel rispetto di parti comuni e/o quanto di uso condominiale. Inoltre non vi è alcun riferimento abilitativo che riguardi il piccolo corpo di fabbrica prospettante sul cortile di via Trento, probabilmente in origine una " latrina " esterna che appare evidente essere una " superfetazione " aggiunta al fabbricato originario. Con buona probabilità il manufatto sarà da

demolire in quanto inammissibile urbanisticamente, intervento qui considerato carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario la rimozione e conferimento in discarica dei rifiuti rinvenuti all'interno della piccola struttura in questione. Rilevato infine che rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale del 1980 la costruzione è oggi un unico ambiente anziché due come rappresentato sulla suddetta e che non sono disponibili altri elementi di confronto per verificarne l'eventuale conformità. Il valore del manufatto è stato considerato pressoché inesistente.

Autorimessa mappale 563 sub.712

Non è rappresentato graficamente sui disegni di progetto né sulla planimetria catastale, e quindi da considerare non autorizzato, il piccolo disimpegno con porta realizzato all'interno della stessa, ed attraverso il quale si accede al passaggio, anch'esso non rappresentato sugli elaborati grafici che corredano la DIA del 2001, che collega il locale con le scale che scendono alla cantina sottostante il ripostiglio. Quest'ultimo è rappresentato insieme alla cantina sulla planimetria catastale mappale 563 sub.712 sulla quale, in corrispondenza della parete confinante con l'autorimessa che include il passaggio, appare graficamente accennata la presenza di una interruzione che potrebbe stare a significare la presenza dell'apertura in questione, ma che non appare rappresentata invece sulla planimetria catastale dell'autorimessa.

Prudenzialmente il collegamento e le opere ad esso connesse sono state qui considerate, per le modifiche apportate, prive di titolo abilitativo, e pertanto da normalizzare mediante sanatoria onerosa anche qui, come le altre, considerata a carico dell'aggiudicatario. Sottolineato che gli accorpamenti e/o le suddivisioni di unità immobiliari devono essere anch'essi urbanisticamente autorizzati, per cui vale anche qui quanto in merito alla normalizzazione da ottenere mediante le necessarie sanatorie edilizie onerose.

Si è trattato di modifiche eseguite probabilmente per dotare l'abitazione a piano terra della cantina mentre probabilmente in origine era raggiungibile anche dal ripostiglio soprastante, come in effetti tutt'ora rappresentato, anche se non correttamente rispetto allo stato dei luoghi, sulla planimetria catastale, ripostiglio forse in precedenza collegato anche e quella che oggi è stata accatastata come autorimessa ma che in precedenza era a catasto una cucina.

*

Dell' " autorimessa " la concessione edilizia gratuita n. 83/79 ha avuto per oggetto *"l'ampliamento della finestra con formazione accesso carrale con basculante "*, ma non è stato possibile riscontrare in base a quale titolo abilitativo il locale interessato dalla porta basculante sia divenuto oppure era già un'autorimessa, come riportato negli elaborati grafici che hanno riguardato l'abitazione a piano terra id cui alla DIA del 2001. Destinazione quindi da verificare ed eventualmente sanare se invece confermata quella catastale precedente.

Ne tanto meno, come già anticipato, sono stati rinvenuti riscontri a titoli abilitativi che confermino la conformazione attuale dell'ambiente situato di fronte l'accesso dell'abitazione a piano terra e che si estende in parte anche al di sotto della scala comune rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria allegata alla Dia del 2001, che a confronto con la planimetria catastale originaria rappresenta una situazione diversa. Con buona probabilità sono state eseguite opere che hanno modificato la conformazione interna rispetto l'originaria, oltre a opere impiantistiche collegate all'abitazione a piano terra, ma delle quali non vi è riscontro nella Dia del 2001. Sono evidenti le "tracce" di quella che era l'unità ventilante dell'impianto di riscaldamento collegato all'abitazione e del boiler di produzione acqua calda, "asportati" in modo vandalico e distruttivo insieme a rubinetterie, prese elettriche, ecc. Quanto non autorizzato sarà anche qui da normalizzate mediante titoli

abilitativi in sanatoria onerosi, nel rispetto oltre che delle prescrizioni urbanistiche, di quelle che sono le parti di uso comune e/o condominiali.

L' Ambiente viene rappresentato sulle planimetria catastali sia dell'autorimessa che dell'abitazione, graficamente " delimitato " con una linea rispetto l'ingresso comune.

*

Le " baracche " ed i manufatti insistenti sugli appezzamenti di terreno sono totalmente privi di titolo abilitativo, devono essere tutti rimossi, sottolineato che lo strumento urbanistico in fase di approvazione definitiva ne contempla la demolizione. E' stata notata la presenza di lastre di eternit in copertura delle baracche oppure abbandonate al suolo, insieme a materiale vario situato anche all'interno delle baracche, per cui dovrà essere intrapresa la procedura di smaltimento ai sensi della normativa vigente, onere qui considerato a carico dell'aggiudicatario.

Anche per le recinzioni ed i cancelli che delimitano gli appezzamenti di terreno non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi quindi sono anch'essi da assoggettare a sanatoria onerosa.

Non è stata riscontrata la presenza di certificazioni agibilità/abitabilità per nessuna delle unità immobiliari in questione, neppure per quella che è stata oggetto della denuncia di inizio attività del 2001. Nella pratica visionata manca anche la fine lavori; non sono state in genere reperite certificazioni di conformità impianti, collaudi, ecc. Si rammenta che le proprietà sono parte di edifici inclusi nel centro storico Comunale e che per tale ragione le istanze di sanatoria edilizia onerosa dovranno essere compatibili anche con la normativa specifica al momento delle richieste di sanatoria, in ottemperanza con i "gradi" d'intervento ammissibili per edifici inclusi nel centro storico. L'abitazione a piano primo all'interno della quale si è verificato il crollo ed il locale sottostante ingombro dalle macerie sono per tale ragione da considerare inagibili.

Di tutto quanto sopra elencato in ordine alle situazioni abilitative in essere e/o da normalizzare a secondo dei casi, lo scrivente ha tenuto conto nei criteri di stima adottati applicando i conseguenti coefficienti di abbattimenti di valore. In aggiunta, come meglio precisato nel capitolo che riguarda i criteri di stima adottati, sono stati applicati poi ulteriori coefficienti riduttivi per compensare, insieme ad altre circostanze di criticità, eventuali situazioni di natura abilitativa qui non riscontrate o evidenziate, così come più dettagliatamente argomentato nel capitolo riguardante i criteri di stima più avanti esposti.

Descrizione generale – Consistenze

Premessa :

La suddivisione in lotti proposta segue quella catastale in unità immobiliari che identifica le proprietà oggetto di trattazione e in base all'utilizzazione rapporto ai collegamenti i" fisici " tra le proprietà n essere.

Alla luce della tipologia dei beni e delle condizioni di estremo degrado in cui si trovano, il curatore potrà stabilire e decidere se proporre le vendite in lotti separati oppure in unica soluzione. La vendita in unica soluzione attribuirà una maggiore " dotazione " di quote di comproprietà sui beni di natura condominiale e/o comune dell'edificio che include le proprietà, e delle aree esterne in comproprietà . Sottolineato inoltre che la ricostruzione del pavimento della camera dell'appartamento a piano primo (lotto 2), crollato all'interno del sottostante ripostiglio (lotto 1), coinvolgerebbe unità immobiliari incluse in due distinti lotti. Questione che potrebbe rivelarsi di " contrasto" nel momento in cui verranno realizzati i lavori, per la suddivisione dei rispettivi costi ed impegni, tempi di realizzazione delle opere e modalità da condividere, richieste di titoli abilitativi da inoltrare congiuntamente.

*

Le costruzioni che comprendono le unità immobiliari oggetto di trattazione sono incluse nel centro storico del Comune di Bonate Sopra, situate a breve distanza dall'edificio in cui ha sede il Municipio raggiungibile a piedi in pochi minuti.

Da via Trento civico 3 (a-b-c-d) attraverso un breve percorso pedonale e carrale, condiviso con altri comproprietari, si raggiunge il cortile da cui avvengono gli accessi alle costruzioni prospettanti su quest'ultimo. L'abitazione a piano terra con le rispettive pertinenze e quella a piano primo con solaio qui oggetto di trattazione, sono parte dell'edificio contraddistinto con l'accesso civico n.3/a. Si tratta di una costruzione piuttosto datata con caratteristiche costruttive ed estetiche accomunabili a tipologia di edilizia economica caratteristica dell'inizio del secolo scorso, e forse anche precedenti, sono visibili quelle che erano le " arcate" in facciata dell'edificio e che probabilmente al tempo delimitavano dei loggiati nel tempo chiusi verosimilmente per necessità abitative.

L'edificio si compone di tre piani fuori terra e sottotetto, la cantina si trova al disotto della porzione di edificio, a due piani, prospettante sul cortile che da su via Piave così come per il ripostiglio a piano terra soprastante la cantina. Le condizioni di manutenzione e conservazione esterne sono apparentemente considerabili mediocri sia per quanto riguarda il prospetto principale accessibile da via Trento che per quello sul cortile che si collega con via Piave.

Le parti di uso comune interne all'edificio sono in condizioni piuttosto scadenti in particolar modo le due rampe di scale in legno che raggiungono il sottotetto sono strutturalmente in condizioni precarie e da verificare, eventualmente da consolidare.

Lotto 1 -

In Comune di Bonate Sopra – Via Trento 3/a – Via Piave 13 (per il ripostiglio e l'autorimessa)

- Abitazione a piano terra identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella 563 sub.710;
- Autorimessa identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella 563 sub.711;

- Ripostiglio a piano e terra e cantina a piano interrato identificati a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella 563 sub.712;
- Ripostiglio esterno lato cortile via Trento (ex wc catastale) in corso di accatastamento.
- Appezamento di terreno identificato a catasto terreni al foglio 9 con le particelle 2392-2387
- Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale 563/1;
- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso al fabbricato distinta a catasto terreni al foglio 9 con le particelle 2393-3244-3714;

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Si tratta dell'appartamento a piano terra che è stato oggetto, come nell'attuale distribuzione interna e conformazione, della denuncia di inizio attività del marzo 2001, ed al quale si accede attraverso il portoncino d'ingresso situato subito a destra dell'ingresso comune dal cortile. Si compone di locale soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno. I materiali di finitura sono di tipo economico, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti in parte intonacate al civile ed in parte in cartongesso, serramenti in alluminio con doppi vetri, sanitari e rubinetterie di tipo tradizionale anch'essi di tipo economico. Le pareti del bagno e parte della zona cottura sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le condizioni di manutenzione e conservazioni sono particolarmente scadenti, sono visibili diffuse macchie di umidità e muffa, alcune rotture delle pareti, dei pavimenti e dei rivestimenti. L'unità ventilante dell' impianto di riscaldamento ad aria con pompa di calore, situata nel locale esterno lato scale, è stata asportata così come il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria anch'esso

situato in detto locale. Sono state asportate alcune prese di corrente, gli split dell'impianto di riscaldamento, cavi elettrici, ecc. la specchiatura in vetro del portoncino d'ingresso in alluminio è rotta. Analoga situazione per quanto riguarda le condizioni di manutenzione e conservazione, più che scadenti, è stata riscontrata per l'ambiente situato di fronte l'ingresso all'abitazione, probabilmente utilizzato come lavanderia, all'interno del quale si trovavano, come sopra anticipato, la macchina dell'impianto di riscaldamento ed il boiler elettrico asportati insieme ad impianti, rubinetterie, cavi elettrici, prese di corrente ecc.

Sottolineato che il posizionamento e l'eventuale ricollocazione nella stessa posizione della "macchina "ventilante" dell'impianto di riscaldamento è da verificare sia in rapporto al rispetto delle normative, che per quanto riguarda l'efficienza di un macchinario che necessita di areazione diretta. Nel caso si tratterà, se tecnicamente possibile, di verificare la fattibilità di una soluzione alternativa. Le pareti presentano rotture varie, macchie di muffa ed umidità, scrostature dell'intonaco e infiltrazioni d'acqua, le piastrelle di rivestimento presentano rotture varie, anch'esse in condizioni scadenti come per il pavimento.

Dall'ingresso comune, attraverso porta in legno a due battenti, si accedere all'ambiente indicato nella denuncia di attività in precedenza citata, come autorimessa, ma come anticipato nel capitolo accertamenti urbanistici, della quale non è stato rivenuto alcun riscontro abilitativo di conferma su tale destinazione.

Si tratta dell'unità immobiliare particella 563 sub.711 la cui porta in lamiera di tipo basculante si apre sul cortile che raggiunge il passaggio su via Piave civico 13, di cui è stato argomentato nei capitoli precedenti, ed a cui si rimanda per maggiori informazioni.

I materiali di finitura sono di tipo economico pavimento in piastrelle di gres porcellanato, porta in lamiera stampata e pareti intonacate o in cartongesso.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti, sono presenti rotture nelle pareti anche piuttosto consistenti, la porta basculante è corrosa dalla ruggine tanto da non essere più apribile, da sostituire. Anche qui sono evidenti macchie di umidità, rotture delle pareti e scrostature dell'intonaco.

Come anticipato nei capitoli precedenti, all'interno del locale è stato ricavato un piccolo disimpegno dal quale si accede, attraverso un passaggio nella parete perimetrale, alla scala che scende alla cantina sottostante il ripostiglio la cui porta di accesso si apre sul cortile che raggiunge via Piave.

La cantina ed il ripostiglio sono contraddistinti dalla particella 563 sub.712, probabilmente in origine erano tra loro collegati attraverso la scala interna a differenza di quanto oggi possibile alla luce dello stato dei luoghi. I gradini della scala sono in pietra di "Sarnico" denotano, insieme alla conformazione strutturale della cantina, la datazione dei manufatti come di epoca piuttosto remota.

La scala è abbastanza rapida e stretta, il vano è in condizioni di manutenzione e conservazione più che scadenti, così come la cantina che presenta diffuse macchie di umidità, scrostature delle pareti e rotture del pavimento. All'interno della cantina si trovano alcune suppellettili e arredi da conferire in discarica. E' caratteristica la volta in mattoni solaio di copertura della cantina.

Il ripostiglio parzialmente soprastante la cantina suddetta è ostruito dalle macerie del solaio, pavimento di una delle camere dell'abitazione a piano primo, crollato al suo interno. La situazione è di allerta sia sotto l'aspetto strutturale che per quanto riguarda la sicurezza per la concreta possibilità di ulteriori crolli. Si sconsiglia per tale ragione l'accesso al locale.

Il crollo si è verificato con buona probabilità per le infiltrazioni provenienti dal tetto che nel tempo hanno logorato le strutture, anche il tetto è in condizioni più che scadenti, sono evidenti rotture tali da considerarlo in condizioni tali di "allerta" per il rischio di crolli, in ogni caso urgono riparazioni. Anche qui vale quanto sopra detto per questioni di sicurezza.

Il ripostiglio è un ambiente pressoché privo di finiture pertanto in condizioni considerabili al rustico, vi si accede dal cortile su via Piave attraverso porta di tipo basculante in lamiera stampata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ovviamente più che scadenti, le pareti sono solo parzialmente intonacate al rustico ed in parte in muratura. Il pavimento, per quanto possibile vedere al di sotto delle macerie che invadono il locale, è in calcestruzzo liscio; l'impianto elettrico per quanto visibile è completamente danneggiato, la porta in lamiera è arrugginita e priva di serratura, per cui il locale è liberamente accessibile. Per tale ragione si consiglia di impedirne l'accesso per le ragioni di sicurezza.

In posizione d'angolo tra il fabbricato mappale 563 ed il confinante particella 565 lato sud, si trova un piccolo corpo di fabbrica che in origine era probabilmente una " latrina " con accesso dal cortile di via Trento. La piccola struttura è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, priva di serramenti, impianti ecc, ingombra di rifiuti e macerie varie che andranno conferiti in discarica. Come anticipato nel capitolo accertamenti urbanistici, la costruzione con buona probabilità dovrà essere demolita, ma in ogni caso il sedime dovrebbe rimanere in proprietà esclusiva dell'unità immobiliare a cui abbinata.

La consistenza del lotto 1 si completa con i due terreni che insieme formano il piccolo appezzamento costituito dalle particelle a catasto terreni foglio 9 mappali.2387-2392. L'area è allo stato incolto dovrà essere rimosso tutto quanto insistente sui terreni, baracche, manufatti e quanto altro, insieme ai vari materiali tra cui alcune lastre di eternit, il terreno è recintato con rete metallica e paletti in ferro montati su muretto in calcestruzzo; è accessibile attraverso cancello in ferro che si apre sul percorso comune. Della recinzione e dei cancelli non è stato rinvenuto alcun riscontro abilitativo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 1 a 10 per gli esterni e da 11 a 32 per gli interni, da 57 a 60 ex wc esterno.

Lotto 2 – in edificio di tipo condominiale con accesso da via Trento 3/a

Abitazione a piano primo con sottotetto piano terzo, identificata a casato fabbricati al foglio 11 con la particella 563 sb.702;

- Appezamento di terreno identificato a catasto al foglio 9 con la particella n. 2391

-Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale 563/1;

- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso al fabbricato distinta a catasto terreni al foglio 9 con le particelle 2393-3244-3714;

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Si tratta dell'abitazione a piano primo, parte dello stesso edificio che include l'abitazione a piano terra in precedenza descritto, viene raggiunta attraverso la scala comune che dall'ingresso sale poi anche ai piani secondo e terzo sottotetto; ricordato che le ultime due rampe che portano al sottotetto sono in legno ed in condizioni piuttosto precarie.

Comprende la cucina all'interno della quale avviene l'ingresso dal pianerottolo vano scale, ed a cui si aggiungono tre ambienti con disimpegno centrale e bagno, e la camera accessibile dalla cucina, facente parte del fabbricato confinante che prospetta sul cortile collegato con via Piave.

Si tratta dell'ambiente il cui pavimento è crollato, insieme ad altre strutture e le cui macerie invadono il sottostante ripostiglio.

Ovviamente non è possibile accedere al locale in quanto la situazione strutturale è particolarmente precaria e buona parte del pavimento è crollata, così come sono precarie le condizioni strutturali

del sovrastante tetto in legno, dove sono visibili rotture varie che nel tempo hanno probabilmente determinato le infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato il solaio. E' indispensabile impedire ed evitare l'accesso ai locali in questione per motivi di sicurezza ed incolumità.

Si aggiungono all'abitazione il ripostiglio, esterno, accessibile dal vano scale ed il piccolo servizio esterno all'abitazione anch'esso accessibile solo dal vano scale. L'abitazione si trova in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, in aggiunta alle criticità strutturali di cui sopra. Il piccolo servizio con accesso dal ballatoio è in condizioni pessime anche sotto l'aspetto igienico sanitario, così come lo è il bagno interno all'abitazione.

I materiali di finitura sono economici, pavimenti in piastrelle di gres porcellano e/o in cotto, e rivestimenti in piastrelle per il bagno e la cucina, porte in legno, pareti intonacate e tinteggiate con parti a rilievo realizzate in cartongesso, rubinetterie e sanitari di tipo economico.

Sono presenti macchie di umidità e muffa e alcune rotture delle pareti; non esiste impianto di riscaldamento che probabilmente avveniva con le stufe ancora visibili nei locali, la produzione di acqua calda avviene per mezzo di boiler a metano piuttosto datato situato in un ambiente non idoneo, secondo la normativa vigente a contenere tale apparecchiatura. In ogni caso in pessime condizioni e da sostituire nel rispetto della normativa.

All'interno dell'appartamento si trova ancora il mobilio che apparteneva alla persona che fine all'autunno dello scorso anno vi abitava malgrado le condizioni in cui si trovava l'abitazione. Sono presenti suppellettili varie, biancheria, vettovaglie, ecc. abbandonate in occasione del trasferimento. Materiale che dovrà essere, salvo rivendicazione della proprietà, conferito in discarica di tipo speciale, esborso che è stato qui considerato a carico dell'aggiudicatario.

Attraverso la scala comune si sale a terzo piano dove si aggiunge all'unità immobiliare il solaio rappresentato da un unico ambiente al rustico in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti.

E' visibile la struttura del tetto in legno priva di isolamento, è stata chiusa mediante muratura in mattoni un' apertura /nicchia interna, in quanto probabilmente prospettante su proprietà di terzi, azione che dovrà essere approfondito se legittima. I due finestrini sono privi di serramento, sono presenti nel sottotetto alcuni materiali abbandonati che andranno conferiti in discarica, nel caso il locale includesse passaggi verticali / orizzontali che determinano servitù "afferimate " queste ultime andranno rispettate e/o verificate in ragione del loro mantenimento e/o ammissibilità.

Il lotto 2 qui formato comprende anche il piccolo appezzamento di terreno identificato a catasto con la particella 2391, accessibile dal percorso comune carrale e pedonale confinante attraverso cancello in ferro. Anche qui l'area è incolta in stato di abbandono, ed anche qui dovrà essere rimossa qualsiasi struttura insistente sul terreno. La recinzione che perimetra il terreno è realizzata con paletti in ferro e rete metallica su muretto in calcestruzzo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 1 a 10 per gli esterni e da 33 a 56 per gli interni.

*

Consistenze

Le superfici di seguito riportate, dove non catastali, sono state calcolate graficamente al lordo delle murature interne ed esterne, sulla scorta delle planimetrie catastali attualmente in banca dati, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, da considerare indicative e poi arrotondate. Eventuali aggiornamenti delle planimetria catastali potranno comportare cambiamenti delle entità di seguito elencate.

Lotto 1		
ID Catastale	Destinazione / Tipo	Superficie circa m ²
563 sub.710	Abitazione a piano terra	40,00

	Locale di servizio piano terra / sotto scala	7,00
	Ripostiglio/ wc esterno su cortile via Trento	5,00
563 sub.711	Autorimessa	18,00
563 sub. 712	Ripostiglio a piano terra con vano scale;	17,00
	Cantina a piano interrato	13,00
Mapp. 2392 (catasto terreni)	Terreno incolto – superficie catastale	45,00
Mapp. 2387 (catasto terreni)	Terreno incolto – superficie catastale	20,00
Mapp. 2393 – 3244 - 3714	Accesso comune	37,30
Quota di comproprietà indivisa 1/5	Area esterna lato via Trento superficie catastale (m ² 186 / 5)	

Lotto 2		
ID Catastale	Destinazione / Tipo	Superficie circa m ²
563 sub.702	Abitazione a piano primo	125,00
	Ripostiglio accessibile dal vano scale P.1°	5,00
	WC accessibile dal vano scale P.1°	4,00
	Solaio piano terzo sottotetto	25,00
Mapp. 2391 (catasto terreni)	Terreno incolto – superficie catastale	70,00
Mapp. 2393 – 3244 - 3714	Accesso comune	37,30
Quota di comproprietà indivisa 1/5	Area esterna lato via Trento superficie catastale (tot. m ² 186 / 5)	

Criteri di stima

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione dei valori dei beni oggetto di trattazione gli elementi che si sono rivelati d'importanza fondamentale riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali, inoltre tra le particolarità specifiche e caratteristiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni si trovano in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, disponibilità, se presente, di spazi di uso pubblico per parcheggi, presenza di servizi ed esercizi commerciali nelle vicinanze, altro inerente il contesto dei luoghi.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e qualità dei materiali impiegati. Come già anticipato le condizioni di manutenzione e conservazione sono in generale particolarmente scadenti, sottolineato quanto già esposto nel capitolo riguardate le descrizioni, il crollo del pavimento di una delle camere dell'abitazione a piano primo, le condizioni della porzione di tetto soprastante detto locale e le macerie che invadono il ripostiglio sottostante il pavimento crollato. Gli appezzamenti di terreno abbinati ai lotti in proprietà esclusiva sono allo stato incolto.

- Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati per le parti di uso comune ed esclusive, sistemi, impianti, ecc. Come già anticipato i materiali di finitura e le caratteristiche costruttive sono particolarmente economiche e in alcuni casi datate. E' stato considerato l'inquadramento urbanistico in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione. Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica locale, piano delle regole, documento di piano, piano dei servizi; carte dei vincoli, fattibilità geologica e sismica, inquadramento e paesistico e quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva che interessa le proprietà oggetto di trattazione, sia in rapporto allo stato attuale che alla utilizzazione dei beni come regolamentata dallo strumento urbanistico.

- La presenza di difformità abilitative di varia natura, come descritto nel capitolo accertamenti urbanistici, insieme all'incertezza sulla consistenza e destinazioni originarie delle unità immobiliari rispetto allo stato attuale ed a quanto è stato e dove abilitato e non, comporta l'onere tecnico, economico ed amministrativo di ottenere – dove ammissibili - i rispettivi titoli abilitativi onerosi in sanatoria, impegno qui considerato completamente a carico degli aggiudicatari. Così come per i "collaudi, l'acquisizione e nel caso la redazione delle certificazioni di conformità impiantistiche, strutturali, allacciamenti alle reti pubbliche, di prevenzione e quanto altro si renderà necessario per

ottenere la regolarizzazione di tutte le situazioni in essere ove non conformi alla normativa o mancanti, nel rispetto delle comproprietà condominiali. Anche tutti gli smaltimenti di materiale vario, lastre di eternit, mobilio suppellettili varie e quanto altro presente all'interno delle proprietà sono stati qui considerati a completo carico degli aggiudicatari indipendentemente dalla natura di detti materiali. Circostanze di criticità che, insieme a tutte le altre in essere, sono state ritenute elementi di penalizzazione del valore di stima qui esposto, poi ulteriormente ribassato mediante l'applicazione di coefficienti prudenziali di abbattimento per la determinazione del valore base d'asta, come più avanti meglio precisato.

- Dimensioni e superfici disponibili indicative calcolate secondo i criteri generali precisati nei capitoli precedenti.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in rapporto alla tipologia dei beni ed all'attrattiva all'acquisto che potranno rivestire in sede di compravendita. Considerazioni e analisi in relazione al "periodo" di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite e di difficoltà di accesso al credito bancario fondiario. Contesto liquidatorio all'interno del quale avverranno le vendite.

- Quanto altro ha influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze particolari ravvisate nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali.

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

espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati. Valori comprensivi di diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Malgrado la stima sia da considerare per quanto possibile e con le palesi limitazioni del caso, accurata e completa da un punto di vista sostanziale, il contenuto della relazione è legato ai dati e alle informazioni qui elaborate, ed è da ritenersi, pertanto, riferito al momento in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale ordinario prudentiale, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita effettivamente conseguibile in base agli esiti degli esperimenti d'asta, oppure per quelle che saranno eventuali annotazioni delle modalità di vendita che il notaio incaricato riterrà di apportare rispetto a quanto qui proposto. I valori risultanti dai conteggi di stima sono stati, una volta elaborati parametricamente e/o redditualmente, ulteriormente ribassati di circa il 25%, per essere prudentialmente adottati all'interno della procedura come “ **valore base d'asta** ”.

Ciò sia per anticipare l'incertezza sui tempi di realizzo e la reale “risposta” economica del mercato con particolare riferimento alla particolarità dei beni in questione , ed anche per equilibrare, e nel caso “ controbilanciare “, eventuali circostanze, qui non considerate, dove e se influenti negativamente sui prezzi di aggiudicazione, per l'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura e genere, o per la mancanza di qualità e/o diverse quantità rispetto alle aspettative; per la presenza di difformità di qualsiasi natura non evidenziate, per incombenze che possano comportare esborsi economici per questioni di natura tecnica-amministrativa-abilitativa e urbanistica che risultassero gravare sui beni aggiudicati, in aggiunta a quanto già esposto sotto tali

aspetti. E per qualsiasi altro motivo o ragione qui non considerata, anche se occulta oppure non evidenziata nella presente relazione.

Quanto sopra alla luce del fatto che ogni onere economico aggiuntivo, di natura tecnica e/o amministrativa che andasse affrontato successivamente all'aggiudicazione, previsto oppure imprevisto è stato qui ritenuto a completo carico dell'aggiudicatario.

Valori

Lotto 1 – Valore Base d'asta Euro 30.000,00

In edificio di tipo " condominiale " con accesso da via Trento 3/a – Via Piave 13(per il ripostiglio)

- Abitazione a piano terra identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.710;**

- Autorimessa identificata a catasto fabbricati al foglio 11 con la particella 563 sub.711;

- Ripostiglio a piano e terra e cantina a piano interrato identificati a catasto fabbricati al foglio 11 con a la particella **563 sub.712;**

- Ripostiglio esterno lato cortile via Trento (ex wc) in corso di accatastamento.

- Appezamento di terreno identificato a casato terreni al foglio 9 con le particelle **2392-2387**

- Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale **563/1;**

- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso al fabbricato distinta a catasto terreni al foglio 9 con le particelle **2393-3244-3714;**

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

Lotto 2 – Valore base d'asta €uro 44.000,00

in edificio di tipo condominiale con accesso da via Trento 3/a

Abitazione a piano primo e solaio a piano sottotetto identificata a casato fabbricati al foglio 11 con la particella **563 sub.702**;

- Appezamento di terreno identificato a catasto al foglio 9 con la particella n. **2391**

-Quota indivisa di 1/5 sugli enti e spazi e vani comuni del fabbricato, ivi compreso il cortile pertinenziale a parte del mappale **563/1**;

- Quota di 1/5 dell'area destinata a strada di accesso al fabbricato distinta a catasto terreni al foglio 9 con le particelle **2393-3244-3714**;

Sono compresi diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni contenute nei titoli di provenienza precedenti, a cui si rimanda; parti comuni e/o di uso comune ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure già in essere; servitù attive e/o passive apparenti e non.

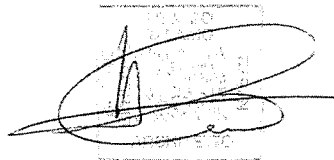
Allegati :

Documentazione fotografica

Documentazione catastale rilevata in banca dati agenzia delle entrate.

Bergamo 22 maggio 2019

Architetto Renato Talamo



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c. - Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento



- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra - Via Trento



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento

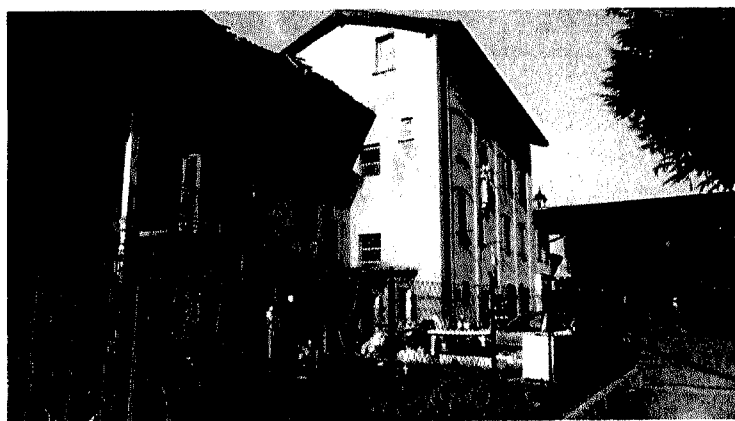


Foto 5



Foto 6

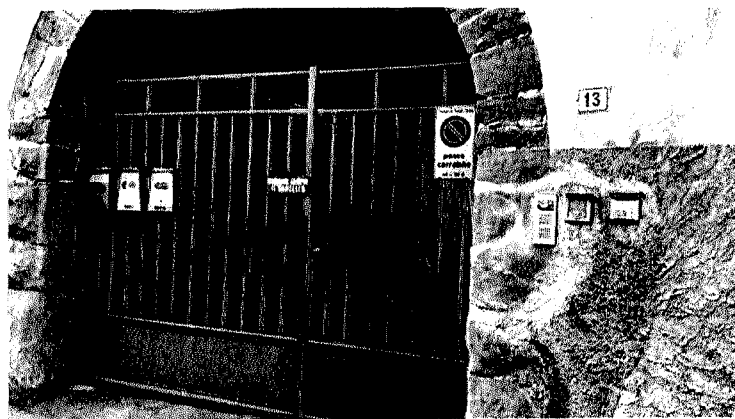


Foto 7



Foto 8

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento



Foto 9



Foto 10

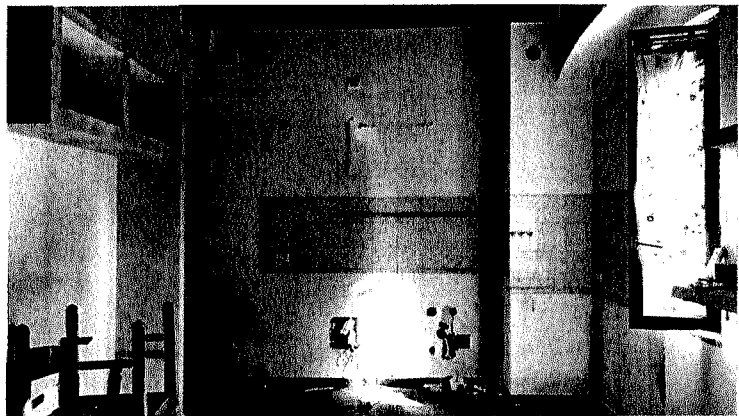


Foto 11

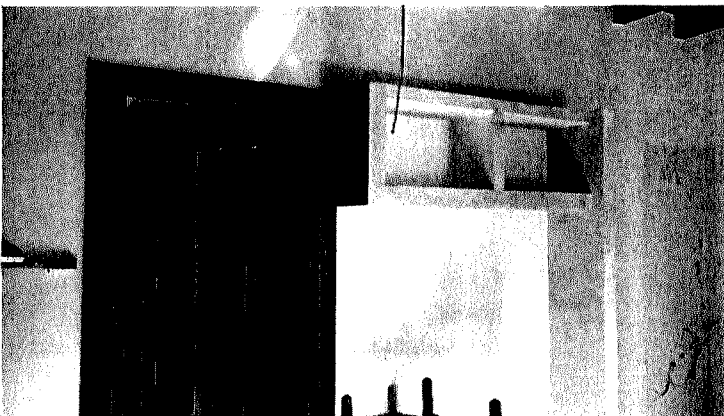


Foto 12

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra - Via Trento

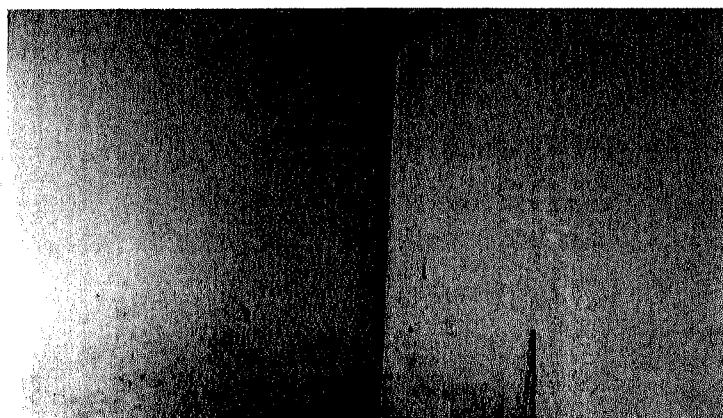


Foto 13

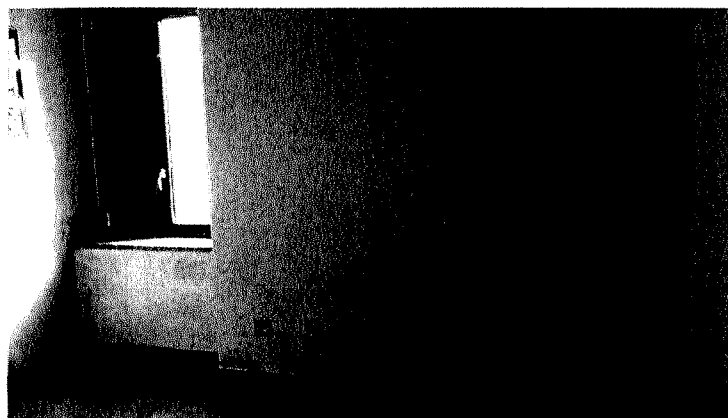


Foto 14

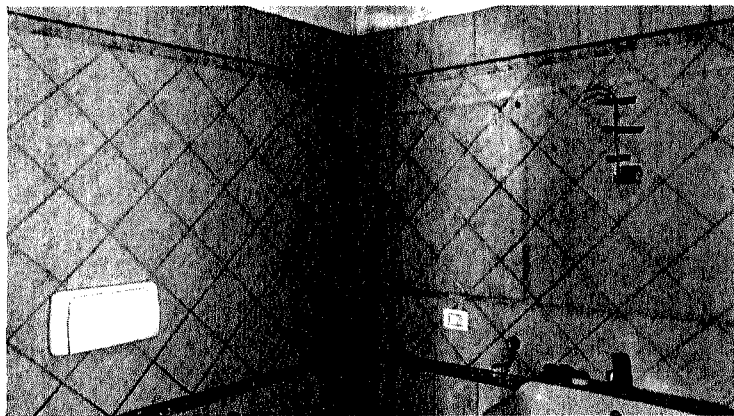


Foto 15

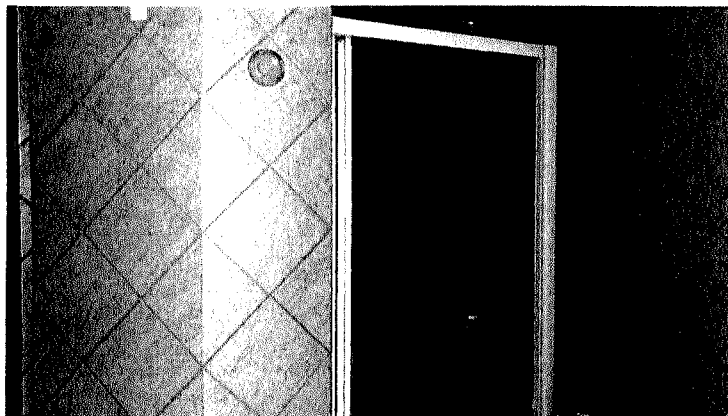


Foto 16

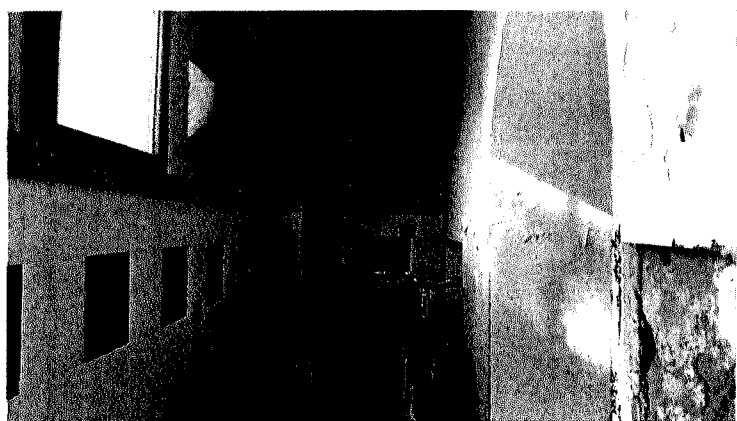


Foto 17



Foto 18



Foto 19

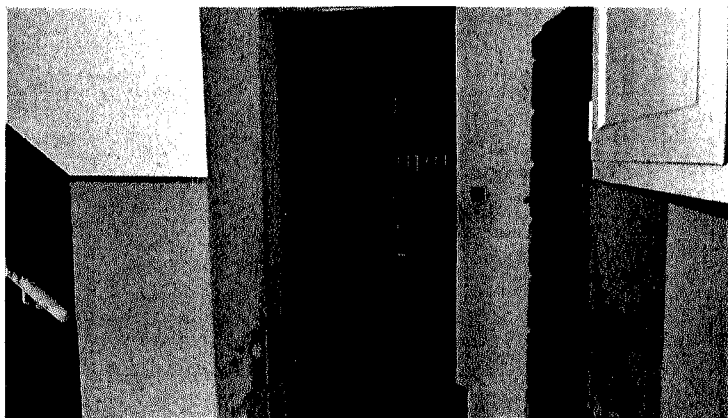


Foto 20

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento

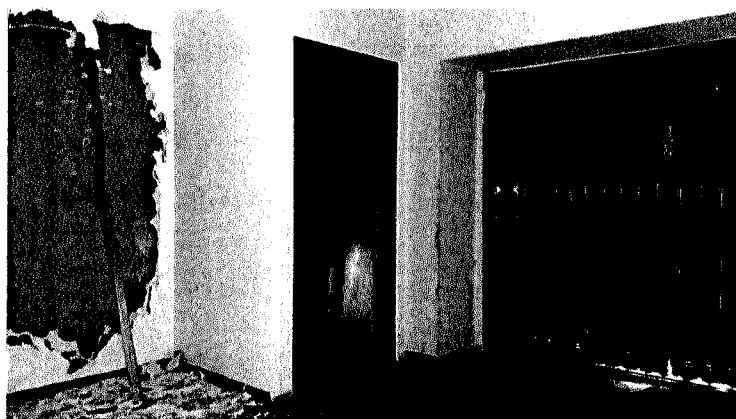


Foto 21

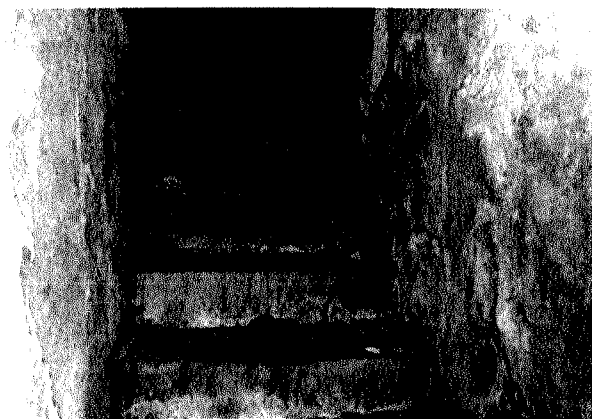


Foto 22

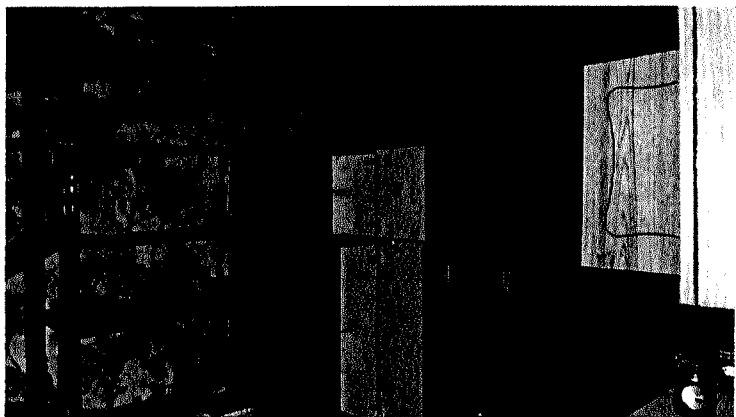


Foto 23



Foto 24



Foto 25

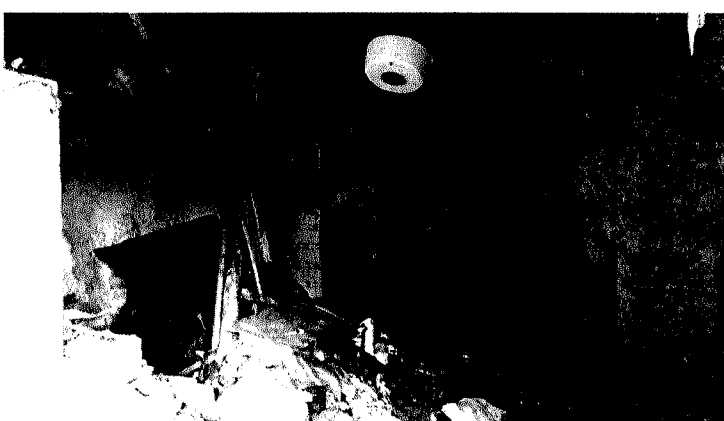


Foto 26



Foto 27



Foto 28

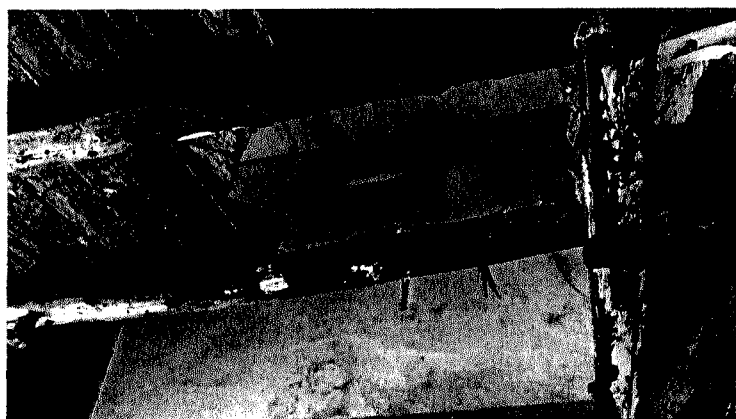


Foto 29



Foto 30

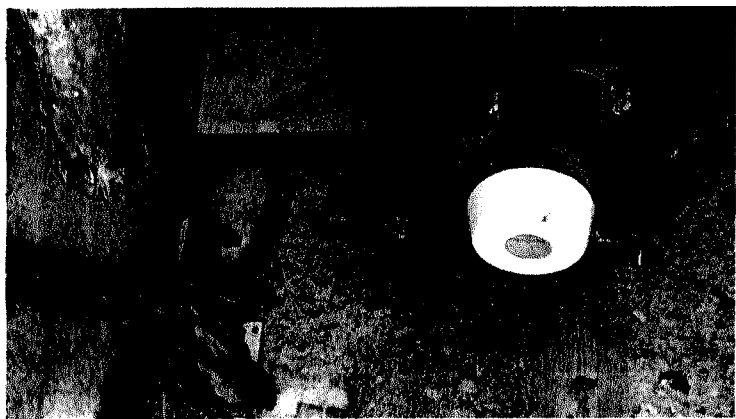


Foto 31



Foto 32

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra - Via Trento



Foto 33

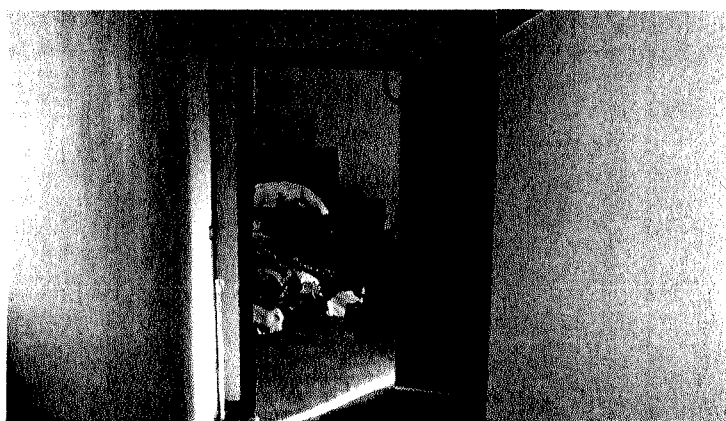


Foto 34

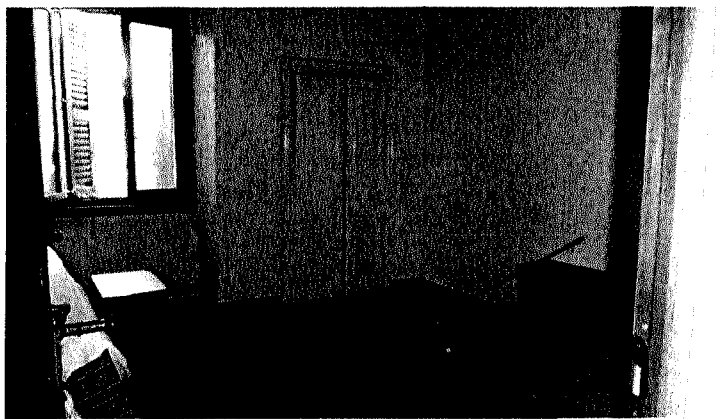


Foto 35

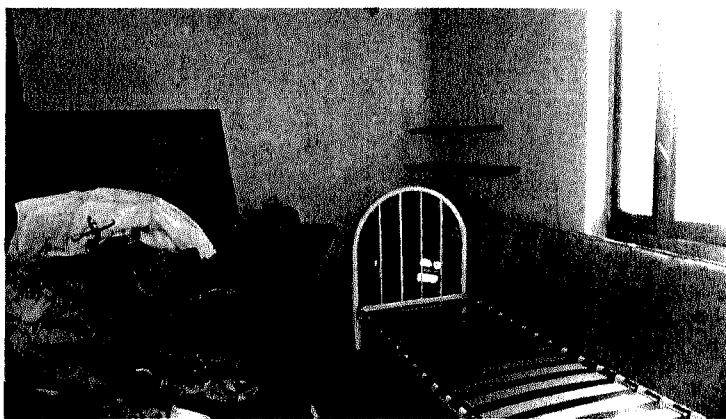


Foto 36



Foto 37

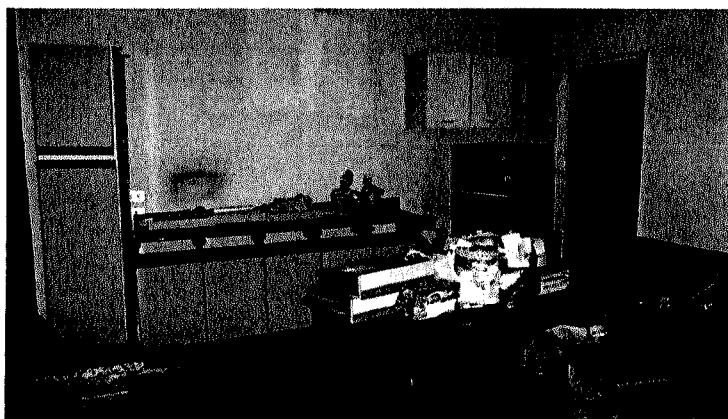


Foto 38



Foto 39

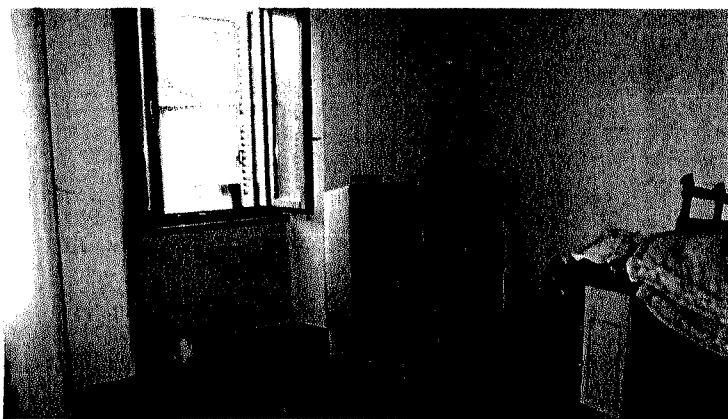


Foto 40

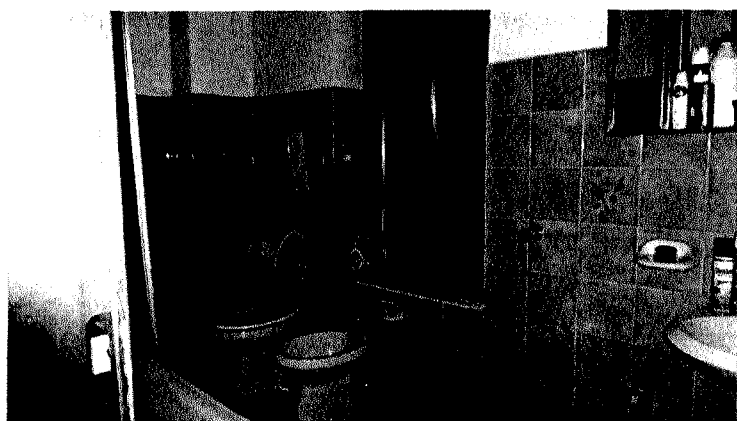


Foto 41

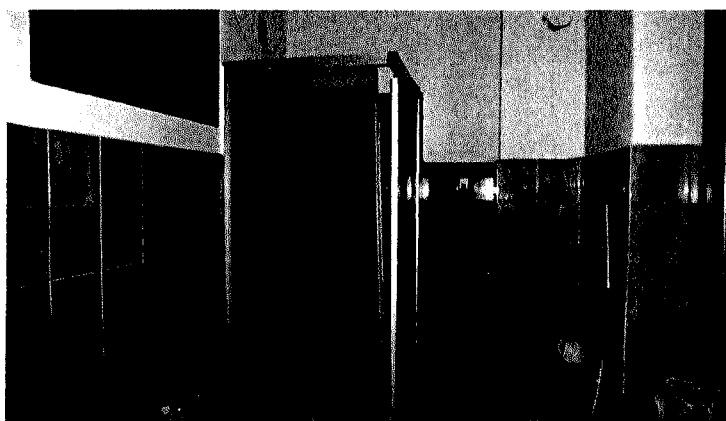


Foto 42

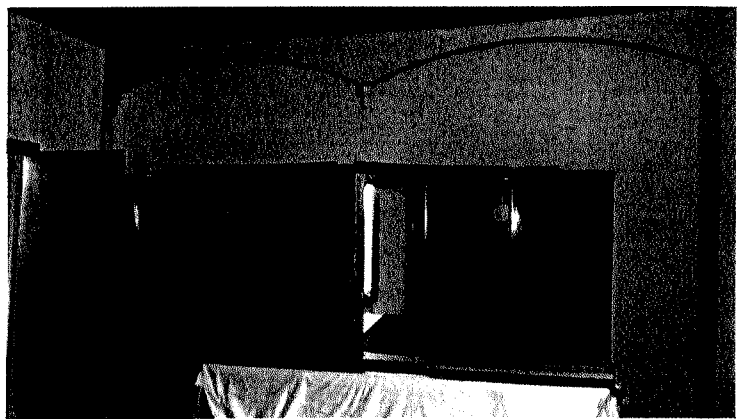


Foto 43

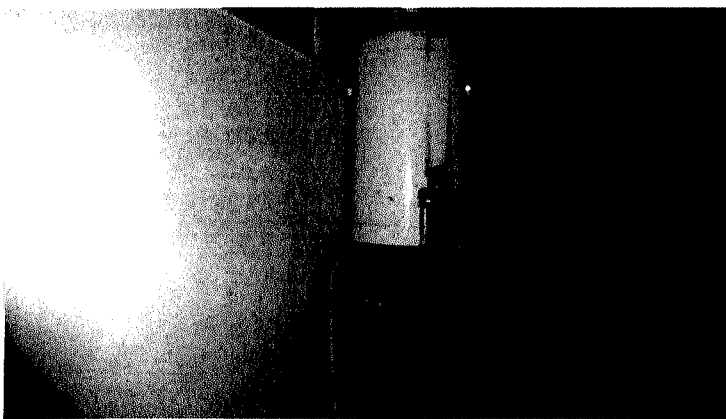


Foto 44

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento



Foto 45



Foto 46

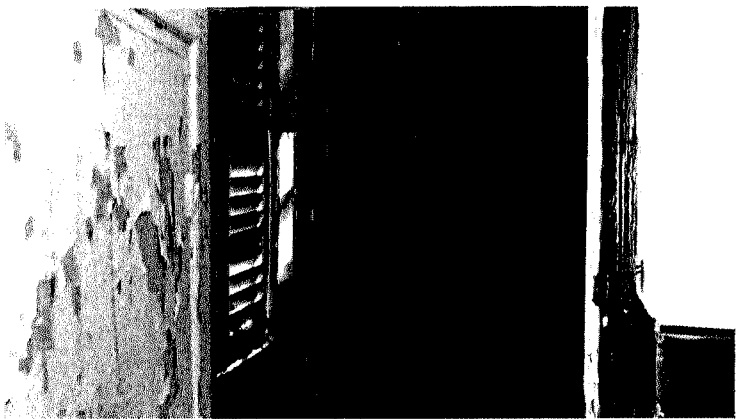


Foto 47



Foto 48

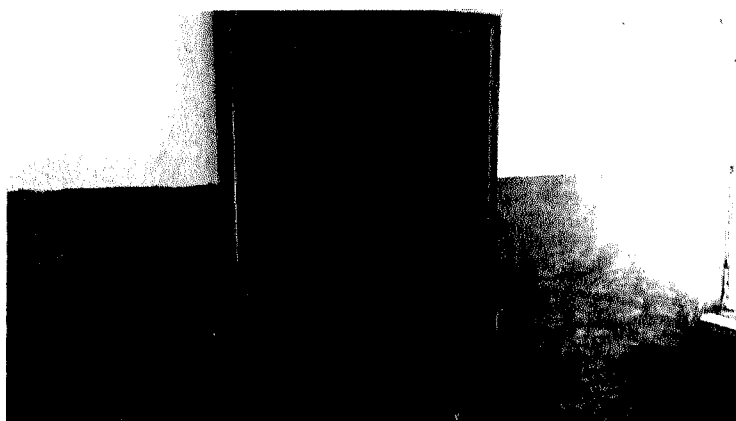


Foto 49

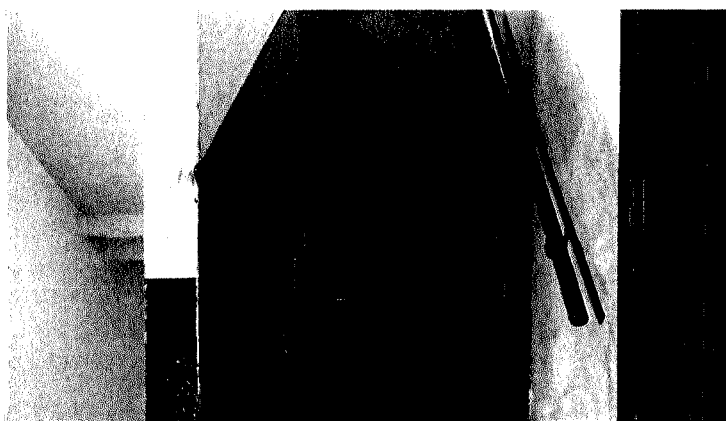


Foto 50

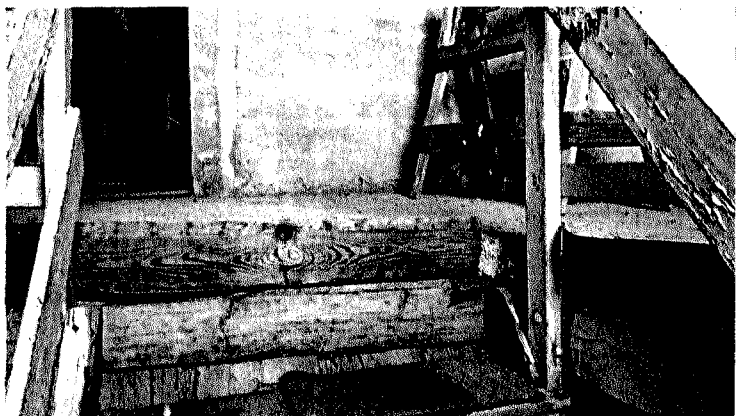


Foto 51

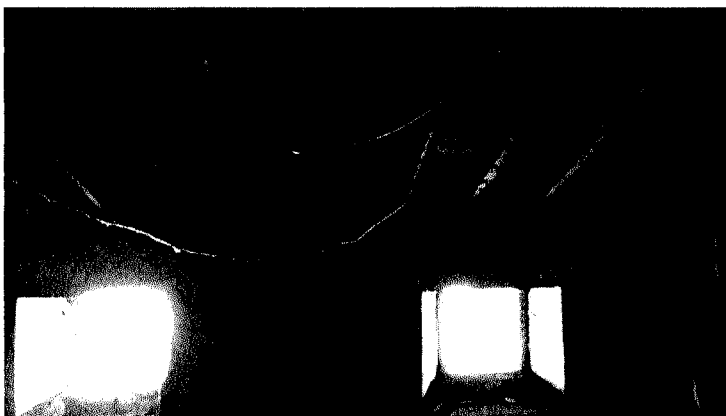


Foto 52

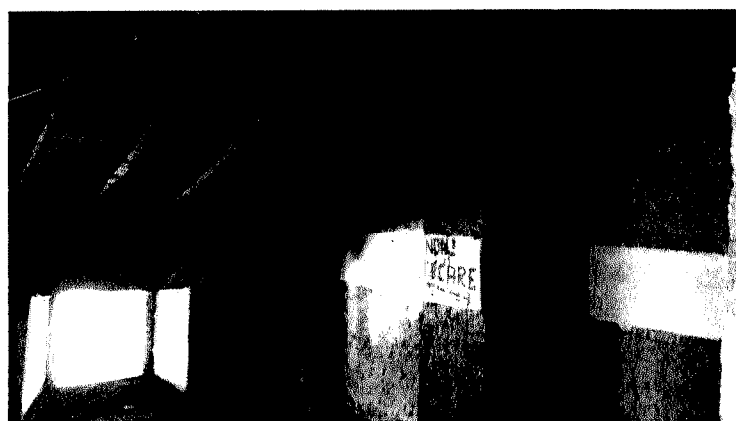


Foto 53

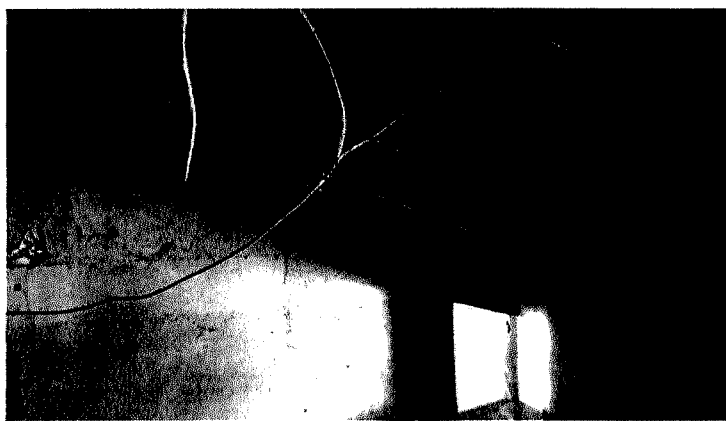


Foto 54

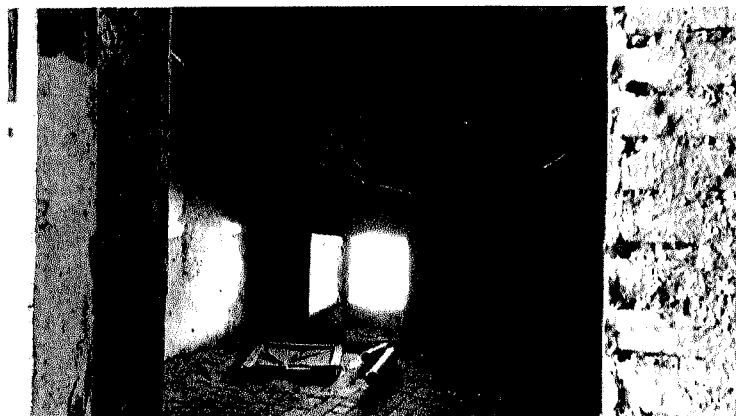


Foto 55



Foto 56

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 52/2006 - Impresa F.lli Previtali Terenzio & Bruno s.n.c.- Previtali Terenzio e Bruno
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bonate Sopra – Via Trento



Foto 57



Foto 58

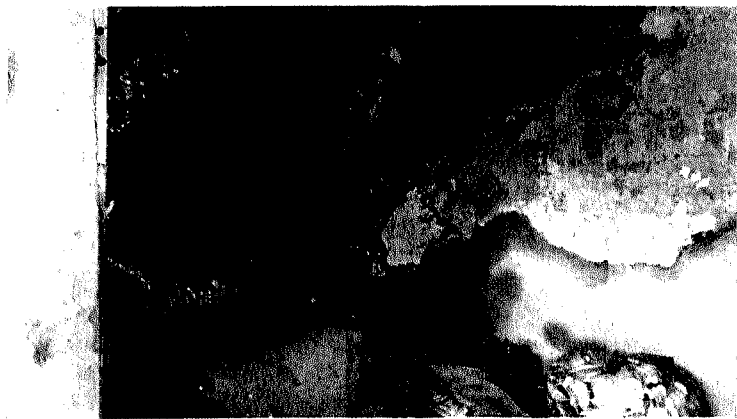


Foto 59

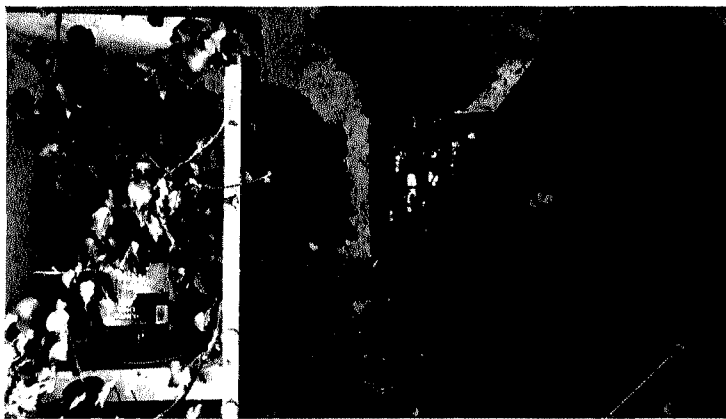
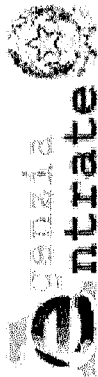


Foto 60



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2019

Data: 28/02/2019 - Ora: 08.02.31

Visura n.: T5099 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	PREVITALI TEREZIO Terreni e Fabbricati siti nel comune di BONATE SOPRA (Codice: A963) Provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	PREVITALI TEREZIO nato a [REDACTED]

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		11	563	702			A/3	1	7,5 vani	Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte*: 132 m²	Euro 387,34 L. 750.000	VIA TRENTO n. 3 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PREVITALI Terezio [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 28/10/2002 protocollo n. 260939 Voltura in atti dal 23/09/2003 Repertorio n.: 158461 Rogante: NOT. BARBATI Sede: PONTE SAN PIETRO Registrazione: UR Sede: PONTE SAN PIETRO Volume: 2 n: 610 del 15/11/2002 ATTO DI RETTIFICA (n. 401818.1/2002)		



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2019

Data: 28/02/2019 - Ora: 08.02.31

Segue

Visura n.: T5099 Pag: 2

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		11	563	710			A/3	2	2,5 vani	Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte*: 49 m²	Euro 154,94 L. 300.000	VIA PIAVE n. 8 piano; T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
2		11	563	711			C/6	3	20 m²	Totale: 23 m²	Euro 24,79 L. 48.000	VIA PIAVE n. 8 piano; T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	
3		11	563	712			C/2	3	26 m²	Totale: 44 m²	Euro 36,26 L. 70.200	VIA PIAVE n. 8 piano; S1-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione	

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

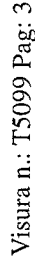
Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 2,5 m² 46 Rendita: Euro 215,99

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		PREVITALI Terenzio nato [REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA del 18/05/2001 protocollo n. 142392 in atti dal 18/05/2001 (n. 5248.1/2001)					



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

3. Immobili siti nel Comune di BONATE SOPRA (Codice A963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca				
1	9	2387		-	VIGNETO 2	00 20		Dominicale Euro 0,10 L. 190	Agrario Euro 0,11 L. 220	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI (n. 885
2	9	2392		-	VIGNETO 2	00 45		Euro 0,22 L. 428	Euro 0,26 L. 495	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI (n. 885

Totale: Superficie 65	Redditi: Dominicale Euro 0,32	Agrario Euro 0,37
-----------------------	-------------------------------	-------------------

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PREVITALI Terenzio nato [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2000 Trascrizione in atti dal 03/01/2001 Repertorio n.: 152595 Rogante: BARBATI SALVATORE Sede: PONTE SAN PIETRO
 Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 144. 1/2001)

4. Immobili siti nel Comune di BONATE SOPRA (Codice A963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca					
1	9	2391		-	VIGNETO 2	00	70		Dominicale Euro 0,40 L. 665	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI n. 885	



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2019

Data: 28/02/2019 - Ora: 08.02.31

Visura n.: T5099 Pag: 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PREVITALI Terenzio nato a B DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED] TS7888 Rogante: BARBATI SALVATORE Sede: PONTE SAN PIETRO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 24806.1/2002)

5. Immobili siti nel Comune di BONATE SOPRA (Codice A963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale		
1	9	2393		-	VIGNETO 2	00 15		Euro 0,07 L. 143	Euro 0,09 L. 165	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI (n. 885
2	9	3244		-	VIGNETO 2	01 06		Euro 0,52 L. 1.007	Euro 0,60 L. 1.166	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI (n. 885
3	9	3714		-	VIGNETO 2	00 65		Euro 0,32 L. 618	Euro 0,37 L. 715	FRAZIONAMENTO del 12/04/1980 in atti dal 04/10/1990 FIECCONI (n. 885

Totale: Superficie 01.86 Redditi: Dominicale Euro 0,91 Agrario Euro 1,06

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
2	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
3	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
4	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
5	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
6	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
7	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
8	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5
9	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ) del 18/04/2018 Trascrizione in atti dal 09/11/2018 Repertorio n.: 1240 Rogante: TRIBUNALE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 37246.2/2018)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2019

Data: 28/02/2019 - Ora: 08.02.31

Fine

Visura n.: T5099 Pag: 5

Totale Generale: vani 10 m² 46 Rendita: Euro 603,33

Totale Generale: Superficie 03.21 Redditi: Dominicale Euro 1,57 Agrario Euro 1,83

Unità immobiliari n. 10
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

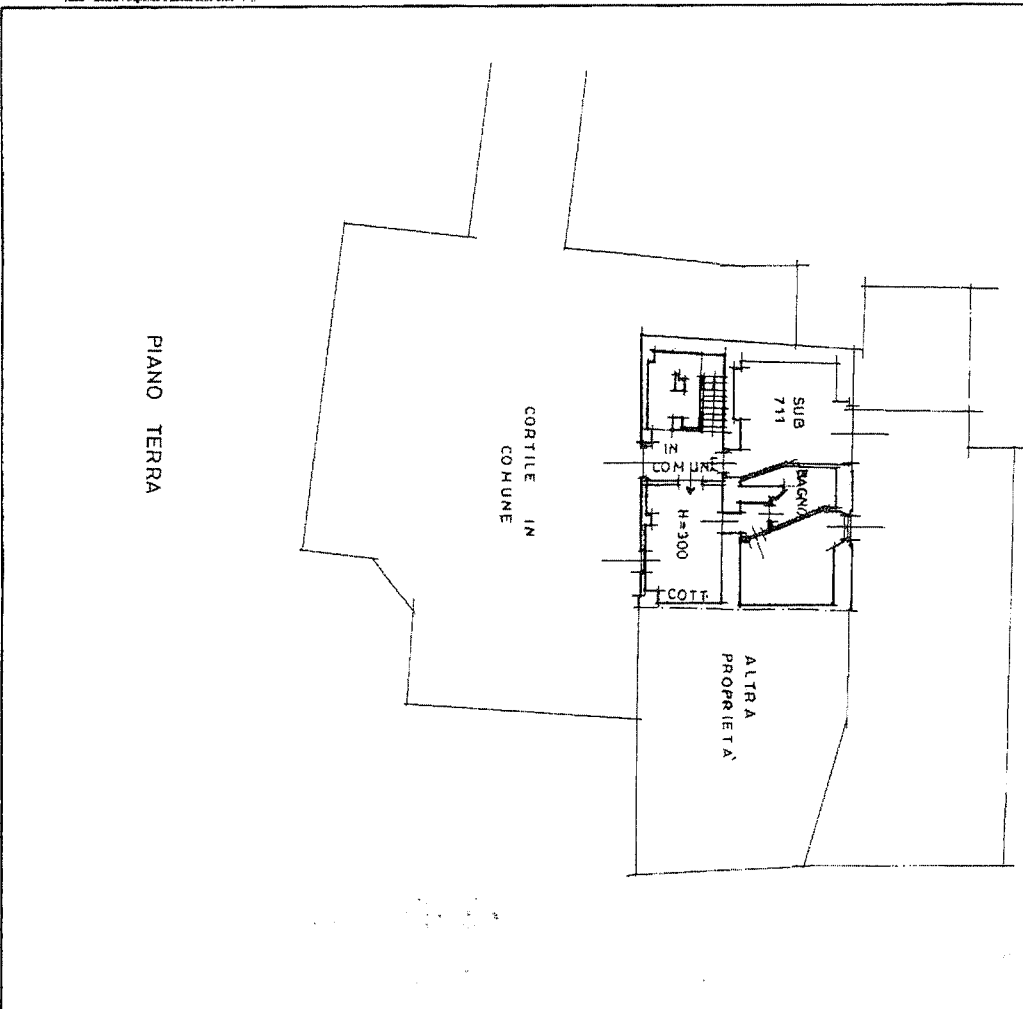
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).



Comune: BONATE SOPRA
Foglio: 911
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri
27-Feb-2019 17:13:30
Prot. n. T284506/2019

sta del Fabbricati - Situazione al 29/01/2007 - Comune di BONATE SOPRA(A963) - < Foglio: 11 Particella: 563 - Subaltemo 710 >
PIAVE n. 8 piano: T;

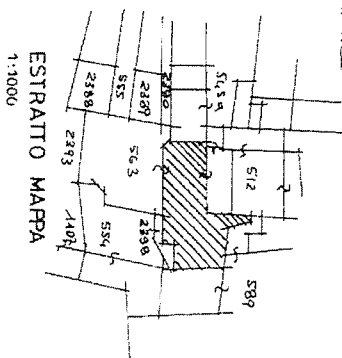


Planimetria di uita. in Comune di BONATE SOPRA . via . PIAVE
DER DIVISIONE DEL FOGLIO 11 numero 563 sub 705
ASSUME IL RUOLO IDENTIFICATIVO FOGLIO 11 MAPPALE
563 sub 710 -



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
300
13



ESTRATTO MAPPA
1:1000



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



Identificativi catastali

F. 11
n. 563 sub. 710

Compilata dal
GEOM. LORENZI
GIOVANNI

Inscritto all'albo dei
GEOME. PI.

della provincia di BERGAMO n. 3047
data 12/04/01 firm.



11
A/PIAVE n. 8 punto: 1°

PIANO TERRA

CORTILE IN
COMUNE

CORTILE
COMUNE

SUB
712

AUTORIM.

H = 300

SUB
710

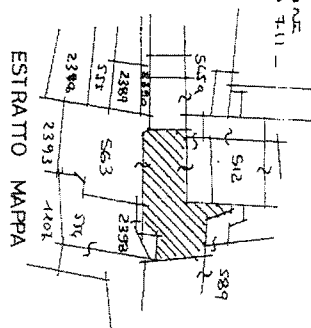
IN
COMUNE

MODULO
F. 18 - 1998 - 100



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)
Planimetria di ulu. in Comune di **BONATE SOPRA** via **PIAVE** civ. **8**

PER DIVISIONE DEL FOGLIO 44 MAPPALE 563 sub 705 ASSINE
IL TUBO IDENTIFICATIVO FOGLIO 44 MAPPALE 563 sub 711 -



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



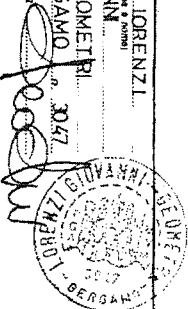
Identificativi catastali
F. 11
n. 563 sub. 711

Completata dal **GEOM. LORENZINI**
Data **12/04/01**

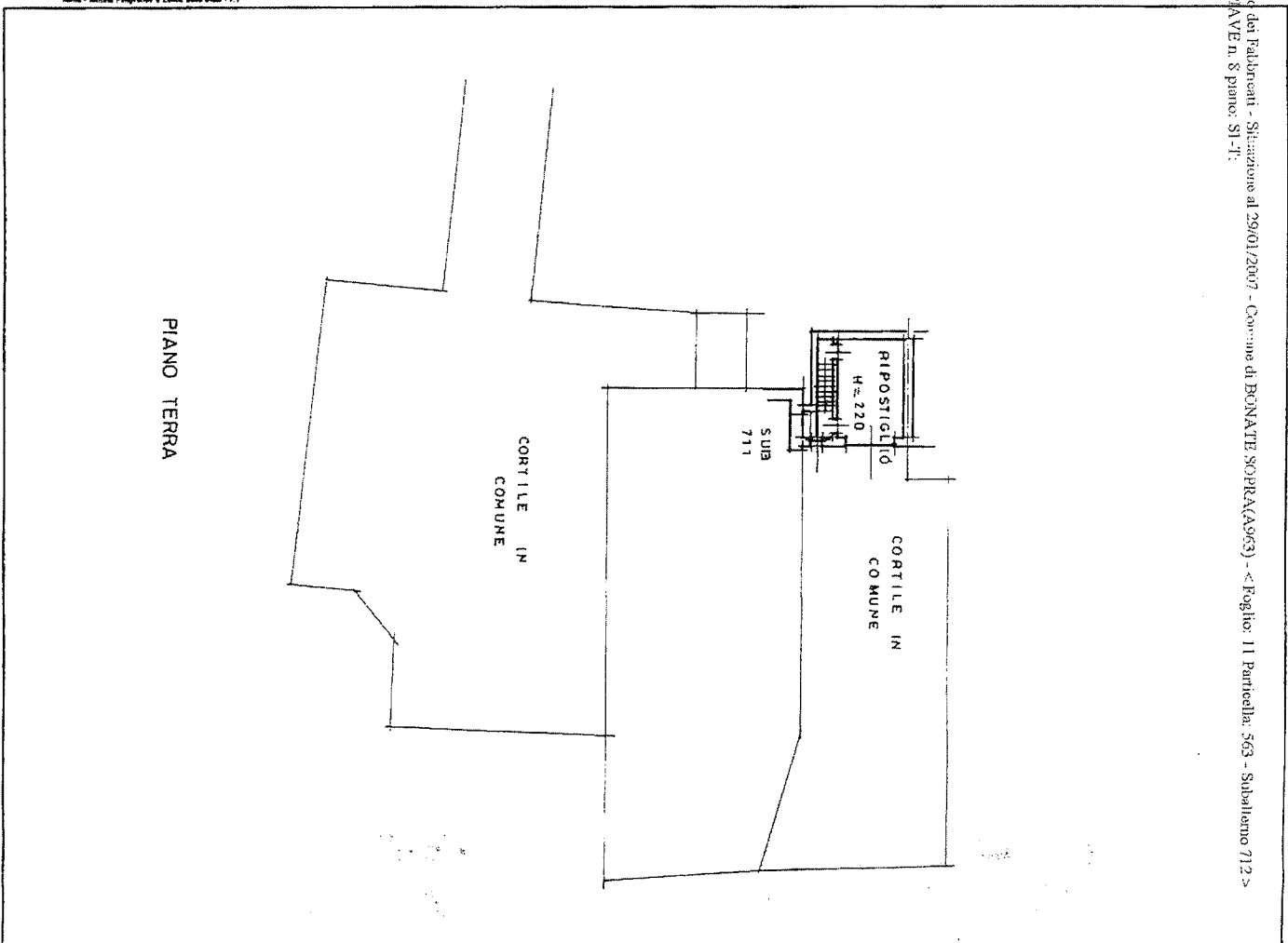
GIOVANNI

Iscribo all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **BERGAMO** n. **3047**

data **12/04/01** Firma **peccini**



asta del Fabbricati - Situazione al 29/01/2007 - Comune di BONATE SOPRA(A963) - < Foglio: 11 Particella: 563 - Subalimento 712 >
PIAVE n. 8 piano: SI-TI



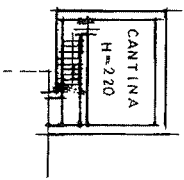
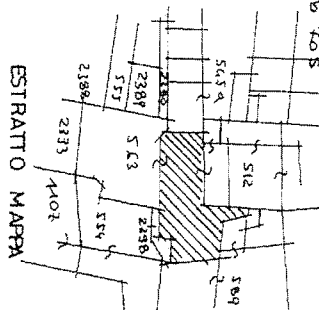
PER DIVISIONE DEL FOGLIO 11 MAPPALE S63 sub 705
ASSUNTE IL NUOVO URBANISMO FOGGIO 11
MAPPALE S63 sub 712

Planimetria di ulu. in Comune di BONATE SOPRA via PIAVE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
300
CIV. 8



PIANO INTERRATO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



Identificativi catastali

F. 11
n. 563 sub. 712

Compilata dal
Geom. LORENZI
GIOVANNI

Iscritto all'albo dei
Geometri
della provincia di BERGAMO
n. 3047
data 12/04/01

Firma



