

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura di Fallimento n. 10/2017 – DALMAFIN IMMOBILIARE S.r.l.

Giudice Delegato Dott. Giovanni Panzeri

Curatore Dott. Enrico Locatelli

- Relazione di stima n. 1 -

Beni Immobili in Comune di Sarnico via Suardo ed in Comune di Villongo via F. Pizzigoni

Lo scrivente architetto Renato Talamo con studio in Bergamo Piazzale San Paolo n.2, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Enrico Locatelli, di redigere relazione di stima riguardante i beni immobili in capo alla società DALMAFIN IMMOBILIARE S.r.l.

Accettato l'incarico, preso contatto con il Curatore, lo scrivente si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante accessi presso i pubblici uffici e presso i beni oggetto di trattazione situati nei Comuni di Sarnico, Villongo e Castelli Calepio in provincia di Bergamo, e di Capriolo e Paratico in provincia di Brescia.

Veniva redatta una prima relazione di ricognizione beni sintetica allo scopo di identificare catastalmente i beni in attivo alla procedura di fallimento, suddividendo gli stessi secondo lotti omogenei dei quali veniva determinata la valorizzazione provvisoria affinché il Curatore potesse procedere con la stesura del programma di liquidazione.

La presente relazione riguarda i beni immobili nei Comuni di Sarnico e Villongo, e sostituisce la precedente per le proprietà incluse nei suddetti Comuni.

Argomenti trattati :

1. Identificazione preliminare dei beni mediante formazione lotti con proposta di abbinamento abitazioni/box/ cantine e conseguente identificazione catastale.
2. Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo – Titoli di provenienza e formalità.
3. Identificazione catastale in banca dati agenzia delle entrate territorio servizi catastali.
4. Elenco titoli abilitativi che hanno riguardato i beni qui trattati

Accertamenti specifici :

- Caratteristiche generali e descrizioni
- Sintesi descrizioni specifiche per singole unità immobiliari.
- Tabella riepilogativa

Valutazioni :

- Criteri di stima
- Valori suddivisi in lotti e per singole unità immobiliari.
- Tabella riepilogativa valori

Allegati :

- Documentazione fotografica

- Documentazione catastale : visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali rilevate in banca dati.
 - Certificazioni energetiche in copia
-

1. Identificazione preliminare dei beni mediante formazione lotti con identificazione catastale.

Nel caso si prospettassero vendite con abbinamenti tra unità immobiliari diversi da quelli qui proposti per ciascun lotto, fatta eccezione per i lotti che includono beni unitamente oggetto di contratto di locazione/preliminare di compravendita, proposta di acquisto o altro titolo che regola l'abbinamento abitazione /box, e che pertanto devono essere rispettati sino alla scadenza, si potrà procedere a vendite con abbinamenti autorimessa/box /cantina diversi a condizione che non vengano effettuate vendite di autorimesse, senza abbinamento all'abitazione, prima che queste ultime siano tutte vendute.

La sotto numerazione delle unità immobiliari che possono essere vedute secondo diversi abbinamenti da quelli qui proposti include il suffisso "A" per abitazione, " B" per box e " C" per cantina. Le unità immobiliari incluse in lotti privi della suddetta sotto numerazione aggiuntiva devono essere proposte in vendita in unica soluzione almeno sino a quanto i " titoli " che ne determinano l'abbinamento non siano scaduti o per altra ragione non più validi o in essere.

La numerazione interna di seguito riportata è indicativa. L'identificazione dei beni avviene esclusivamente in base ai dati catastali.

Beni in Comune di Sarnico

In edificio di tipo condominiale in Comune di Sarnico via Suardo 18/ .. condominio
Smeraldo palazzina A.

Lotto 6 – Valore Base d'asta €uro 123.000,00

Abitazione €uro 108.000,00

Autorimessa €uro 15.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 2 sez. GU con le particelle **1196 sub.35-50**

Identificazione interna abitazione n. 31; box A13

Abitazione a piano terzo (particella 1196 sub.35); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,50)

L'abitazione ed il box sono in uso al sig. Quadri Maurizio in forza di contratto di locazione, che include anche gli arredi, la cui scadenza è prevista per il 30/04/2020.

Alla luce di quanto sopra le unità immobiliari incluse nel lotto non potranno essere commercializzate separatamente per tutta la durata del contratto di locazione.

Beni In Comune di Villongo (Bg)

In edificio di tipo condominiale denominato “ condominio Ciclamino “ in Comune di
Villongo via Ferruccio Pizzigoni n. 5

Lotto 7 – Valore base d'asta €uro 155.000,00.=

7A Abitazione €uro 137.000,00

7B Autorimessa €uro 16.000,00

7C Locale deposito €uro 2.000,00

Mancano alcune finiture interne e sono necessari alcuni interventi di manutenzione **.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.715-736-708.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 12 , box n.6

Abitazione a piano primo (particella 1526 sub, 715); autorimessa a piano interrato (particella 1526 sub, 736); Locale "termico" accatastato ad uso cantina a piano interrato (particella 1526 sub.708).

Lotto 8 – Valore base d'asta €uro 90.000,00

8A Abitazione €uro 80.000,00

8B Autorimessa €uro 10.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.714-733.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 13 , box n.3

Abitazione a piano primo (particella 1526 sub,714); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,733).

L'abitazione ed il box sono in uso al sig. Di Benedetto Antonino in forza di contratto di locazione la cui scadenza è prevista per il 31/08/2019. Il Curatore ha comunicato alla scrivente che è in corso di esecuzione sfratto per morosità per cui l'abitazione ed il box annesso al contratto di locazione vengono qui considerati liberi, salvo successive o diverse determinazioni.

Lotto 9 * Valore base d'asta €uro 126.500,00

Abitazione €uro 109.500,00

Autorimessa €uro 17.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.727-739.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 18; box n. 9

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,727); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,739.

L'abitazione ed il box sono stati oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto a favore del sig. Panza Roberto, data prevista per la sottoscrizione dell'atto di vendita 15/09/2018.

Lotto 10 – Valore base d'asta €uro 99.000,00.=

10A-Abitazione €uro 81.000,00

10B-Autorimessa €uro 13.000,00

10C- Locale deposito €uro 5.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.717-709-740.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 20; box n. 10.

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,717); Cantina a piano interrato (particella 1526 sub.709);autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,740).

Lotto 11 – Valore base d'asta €uro. 149.000,00

11A-Abitazione €uro 128.000,00

11B-Autorimessa €uro 17.000,00

11C- Locale deposito €uro 4.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub. 716-707-751.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 21; box 21.

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,716); Locale " termico " accatastato ad uso cantina a piano interrato (particella 1526 sub.707);autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,751).

Lotto 12 – Valore base d'asta €uro 126.000,00.=

12A-Abitazione €uro 112.000,00

12B-Autorimessa €uro 14.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.719-734.**

Identificazione numerazione interna abitazione n.4; box n.4

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub,719); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,734).

L'abitazione ed il box sono stati oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto con il sig. Curnis Nicola in data 02/05/2013, data prevista per la stipula dell'atto di compravendita 30/04/2016. Il contratto riporta la data da timbro postale (03/05/2013).

Poi è stato sottoscritto Contratto di locazione con il sig. Curnis Nicola in forza di contratto la cui scadenza è prevista per il 31/05/2017. I beni sono attualmente liberi per cui come tali qui considerati, salvo ulteriori sviluppi o determinazioni.

Lotto 13 – Valore base d'asta €uro 89.000,00.=

13 Abitazione €uro 72.000,00

13B Autorimessa €uro 16.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.711-738.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 6; box n.8

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub,711); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,738).

La sola abitazione particella 1526 sub.711 è stata oggetto di preliminare di compravendita a favore della sig.ra Tinnirello Rebecca sottoscritto in data 01/03/2011, data prevista per l'atto di compravendita 28/02/2014. (non formalizzato).

L'abitazione è attualmente abitata dalla sig.ra Cutrona Caterina in forza di contratto di locazione la cui scadenza è prevista per il 28 febbraio 2018.

Lotto " A " Valore base d'asta €uro 0,00

Quota indivisa in comproprietà con terzi, per quota pari a 10821/31250 di Cabina Enel di pertinenza dell'edificio in Villongo via Pizzigoni n. 5, identificata a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con la particella **1526 sub. 752.**

Ciascuno dei lotti qui formati all'interno dell'edificio condominiale in Villongo via Pizzigoni, In occasione della vendita, dovrà ricevere quota di comproprietà della cabina Enel rapportata ai millesimi di proprietà.

Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo – Titoli di provenienza e formalità

Beni in Comune di Sarnico

Le porzioni immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SMERALDO", edificato su area censita nel Catasto Terreni del Comune di Sarnico al foglio 2, particella 1196, ente urbano di are 86.70, e precisamente le unità immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bergamo, sez. GU, foglio 2 :

- mappale 1196 sub.35 via Piave sn, piano 3 cat.A/2, cl.3, vani 3,0 R.C.€ 178,18 a seguito dichiarazione di nuova costruzione n. 1919 del 29 aprile 2011 (protocollo n. BG0177340), nonché di denuncia di variazione n. 2542 del 31 gennaio 2012 (protocollo n. BG0021027) per ultimazione di fabbricato urbano.
- mappale 1196 sub.50 via Piave sn, piano S1, cat.C/6, cl.2, mq.20, R.C.€ 37,18 a seguito di dichiarazione di nuova costruzione n. 1919 del 29 aprile 2011 (protocollo n. BG0177340), nonché di denuncia di variazione n. 2516 del 31 gennaio 2012 (protocollo n. BG020967) per ultimazione di fabbricato urbano.

Precisazioni catastali:

- Con tipo mappale n. 155761 del 7 aprile 2011 le particelle 386 di are 49.10, 249 di are 32.50 e 3728 di are 5.10 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1196, ente urbano di are 86.70
- Con denuncia di variazione – DEMOLIZIONE TOTALE - del 29/04/2011 protocollo n. BG0177331 in atti dal 29/04/2011 DEMOLIZIONE TOTALE (n.28339.1/2011) le particelle 249 sub.701 e 386 sub.701 venivano soppresse.
- Con denuncia di nuova costruzione - COSTITUZIONE - del 29/04/2011 protocollo n. BG0177340 in atti dal 29/04/2011 (n. 1919.1/2011) veniva costituito la particella 1196 subalterni da 1 a 69 compresi con la precisazione che i subb. 1, 2, 3 e 4 identificano B.C.N.C.

- Con denuncia variazione – DIVISIONE E FUSIONE - del 28/09/2011 protocollo n. BG0485109 in atti dal 28/09/2011 (n. 236464.1/2011) la particella 1196 subb. 1 e 5 venivano soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1196 subalterni 1196 subalterni 701 e 702, con la precisazione che il sub. 701 identifica B.C.N.C.

Si precisa che :

- il sub. 2 (vano scala, disimpegno ed ascensore) è bene comune non censibili ai soli subb. 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68;
- il sub. 3 (vano scala, terrazzo ed ascensore) è bene comune non censibile ai soli subb. 11, 12, 25 e 26;
- il sub. 4 (vano scala, disimpegno ed ascensore) è bene comune non censibile ai soli subb. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 69; il sub. 701 (accesso pedonale, scivolo, area di manovra coperta, locale tecnico, passaggio coperto e locale immondizia) è bene comune non censibile ai subb. da 6 al 69 e sub. 702.

Titoli di provenienza :

Erano di proprietà della società SEBINO S.P.A. con sede in Sarnico in virtù dei seguenti titoli :

- il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare mappale 386 sub. 701, per averlo edificato su area già distinta con la particella 249 sub. C per atto di vendita a rogito del Notaio Alessandro Azzoni, di Albino, in data 12 ottobre 1950, repertorio n. 24083/5951, registrato a Bergamo il 19 ottobre 1950 al n. 1049 e trascritto a Berga-

mo il 25 ottobre 1950 ai nn. 6837/6430 e su area già distinta con la particella 386 di are 25.80 per atto di vendita a rogito del Notaio Antonio Parimbelli, di Bergamo, in data 14 luglio 1960, repertorio n. 268/130, registrato a Zogno il 25 luglio 1960 al n. 56 bis vol. 148 mod. I e trascritto a Bergamo il 29 luglio 1960 ai nn. 9613/8263; aree entrambe acquistate dalla allora Società "COLORIFICIO SEBINO SOCIETA' DI FATTO" poi regolarizzata con atto autenticato nelle firme dal Notaio Enrico Rosso in data 15 luglio 1965 repertorio n. 12163, registrato a Sarnico il 15 luglio 1965 al n. 1913 vol. 58 nella Società "COLORIFICIO SEBINO di A. Barcella & C. s.n.c.", Società trasformata in "COLORIFICIO SEBINO S.P.A." in forza dell'atto a rogito del Notaio Giovanni Battista Anselmo in data 2 maggio 1974 repertorio n. 37791/13159, registrato a Bergamo il 7 maggio 1974 al n. 1724 Mod. 71/M1 e trascritto a Bergamo il 30 maggio 1974 ai nn.11450/9614;

- il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare mappale 249 sub. 701, per averlo edificato su area già distinta con la particella 249 di are 37.60, in forza dell'atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Mario Vasini, repertorio n. 1083 del 17 giugno 1988 e n. 1858/29 del 8 luglio 1988, registrato a Bergamo il 20 luglio 1988 al n. 2398 e trascritto a Bergamo il 26 luglio 1988 ai nn. 21743/15324.
- Con atto di compravendita in data 23 giugno 2008 repertorio 27889/5796 Notaio Ciambella Alberto di Bergamo, trascritto a Bergamo con nota in data 27 giugno 2008 ai numeri 41850/24273, la società SEBINO S.P.A. con sede in Sarnico vendeva alla società BARDAL COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in Sarnico, le porzioni immobiliari site in Sarnico, sezione GU foglio 2 particelle **386 sub. 701 e 249 sub.**

701

- Con atto di compravendita e risoluzione parziale consensuale anticipata di contratto di locazione finanziaria ricevuto dal notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 16 gennaio 2012, Repertorio n. 34408, registrato a Bergamo il 24 gennaio 2012 al n. 973 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 25 gennaio 2012 ai nn. 3917/2562, la società UBI LEASING S.P.A con sede in Brescia vendeva alla società BARDAL COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in Sarnico, le porzioni immobiliari site in Sarnico, sezione GU foglio 2 particelle 1196 subb.10, 15, 17, 18, 27, 29, 31, 32, 34, **35**, 36, 37, 39, 41, 42, **50**, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 64 e 65
- Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 22 febbraio 2012, Repertorio n.34632, trascritto a Bergamo con nota in data la società BARDAL COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in Sarnico vendeva alla società VITTORIA S.R.L. con sede in Sarnico, le porzioni immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare denominato "RESIDENZA SMERALDO", le unità immobiliari censite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bergamo, sez. GU, foglio 2 mappali 1196 sub. 35 e 1196 sub. 50
- Con atto di fusione a rogito del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 20 dicembre 2012, repertorio n. 36068/11524, registrato a Bergamo il 28 dicembre 2012 al n. 16030 serie 1T e trascritto a Bergamo il 31 dicembre 2012 ai nn. 45334/30618 la società "VITTORIA S.R.L." con sede in Sarnico e la società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sarnico si sono fuse mediante incorporazione della società "VITTORIA S.R.L." nell'attuale società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L."

Pregiudizievoli :

- servitù industriale e di elettrodotto trascritta a Bergamo con nota in data 13 aprile 1988 ai nn. 10608/7529 costituita con atto autentificato dal notaio Francesco Frassoldati di Bergamo in data 24 febbraio e 16 marzo 1988, Repertorio nn. 117442 e 117880, registrato a Bergamo l'1 aprile 1988.
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 28 luglio 1993 ai nn. 23321/4076 a favore del Medio-credito Lombardo S.p.A.;
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 2 dicembre 1995 ai nn. 36173/6990 a favore di Medio-credito Lombardo S.p.A., successivamente rettificata con nota in data 13 dicembre 1995 ai nn. 37329/7200;
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 4 agosto 1998 ai nn. 29769/6225 a favore del Medio-credito Lombardo S.p.A.;
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 13 settembre 1999 ai nn. 35808/9316 a favore del Mediocredito Lombardo S.p.A.;
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 22 dicembre 2004 ai nn. 70478/19139 a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A.;
 - ipoteca iscritta a Bergamo il 20 aprile 2006 ai nn. 24060/5820 a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A.;
- formalità tutte assentite di cancellazione con atto in data 23 giugno 2008 repertorio 27887/5794 Notaio Ciambella Alberto di Bergamo, in corso di registrazione e an-
notamento
- ipoteca iscritta a Bergamo in data 5 marzo 2012 ai numeri 10245/1535 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Calcio contro VITTORIA S.R.L. con sede in Sarnico capitale Euro

120.000,00 tasso interesse annuo 4,5% somma iscritta Euro 240.000,00 Durata 20 anni
gravante le unità immobiliari site in Sarnico censite presso l'Agenzia delle
Entrate – Ufficio Territorio di Bergamo, sez. GU, foglio 2 mappale **1196 subb. 35 e 50**

- Sentenza dichiarativo di fallimento della società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L."
con sede in Sarnico emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 gennaio 2017 re-
pertorio 12 trascritta a Bergamo in data 30 gennaio 2017 ai numeri 3716/2446

Beni in Comune di Villongo – Via Ferruccio Pizzigoni

Del complesso immobiliare denominato "RESIDENZA CICLAMINO", sito Via Ferruccio Piz-
zigoni numero 5 e precisamente le unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati
del Comune di Villongo, Sezione urbana VA, al foglio 5, con le particelle :

- **1526 sub.707** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.14, R.C.€ 32,5
- **1526 sub.708** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.7, R.C.€ 16,2
- **1526 sub.709** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.19, R.C.€ 44,1
- **1526 sub.711** Via F. Pizzigoni sn., piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.714** Via F. Pizzigoni sn., piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.715** Via F. Pizzigoni sn., piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C.€ 568,1
- **1526 sub.716** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C.€ 568,1
- **1526 sub.717** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.719** Via F. Pizzigoni sn., piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, R.C.€ 413,1
- **1526 sub.727** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, R.C.€ 413,1
- **1526 sub.733** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.17, R.C.€ 35,1
- **1526 sub.734** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.19, R.C.€ 39,2

- **1526 sub.736** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9
- **1526 sub.738** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9
- **1526 sub.739** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9
- **1526 sub.740** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.22, R.C.€ 45,45
- **1526 sub.751** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,97

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con unita tabella millesimale di comproprietà si trovano allegati sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Roberta Cocchia, di Seriate, in data 26 maggio 2010, repertorio n. 57778/3054, registrato a Bergamo il 21 giugno 2010 al n. 9597 serie 1T e trascritto a Bergamo il 22 giugno 2010 ai nn. 34277/19210 e successiva nota in rettifica trascritta a Bergamo il 2 agosto 2010 ai nn. 43040/24682 tra le parti comuni la cabina elettrica identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Villongo, Sezione Urbana VA al foglio 5, **particella 1526 sub. 752**, Via F. Pizzigoni sn., piano S1-T, cat. D/1, R.C.€ 322,00, per una complessiva quota millesimale 346,272/1000.

Precisazioni catastali

- Denuncia di cambiamento presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data in data 31 gennaio 1989 n.ro 702/89 con il quale l'originaria particella 1526 E.U. di are 33.70 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato le particelle 1526 E.U. di are 27.40, 2536 di are 1.20 e 2537 di are 5.10
- Denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 31 gennaio 1989 protocollo n. 3546 (in atti dal 5 aprile 1997 convalida

protocollo n. F01284.1/2007) con il quale il mappale 1526 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 sub. 1

- Denuncia di variazione – afferenti - presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 31 gennaio 1989 protocollo n. 3547 (in atti dal 5 aprile 1997 convalida protocollo n. F01285.1/2007) portante costituzione del mappale 1526 subb. 2 e 3, mappale 2537

- Denuncia di variazione – fusione - presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 5 aprile 1997 protocollo n. F01286.1/2007 con il quale il mappale 1526 subb. 1, 2 e 3 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 sub. 701

- Denuncia di variazione – divisione - presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 30 aprile 2007 protocollo n.BG0148143 (n. 8816.1/2007) con il quale il mappale 1526 sub. 701 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 subb. 702 e 703

- Denuncia di variazione – demolizione parziale - presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 24 ottobre 2007 protocollo n.BG0345246 (n. 22162.1/2007) con il quale il mappale 1526 sub. 703 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 sub.704 area urbana di mq.2105

- Tipo mappale presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 15 gennaio 2009 protocollo n.BG0010511 (n. 10511.1/2009) con il quale il mappale 1526 di are 27.40 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 E.U. di are 19.96, 3063 di are 6.17 e 3064 di are 1.27

- Tipo mappale presentato presso l'Agenda delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 21 aprile 2010 protocollo n.BG0119525 (n. 119525.1/2010) con il quale il mappale 1526 di are 19.96 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 E.U. di are 15.55, 3103 di are 3.75 e 3104 di are 0.66

- Denuncia di variazione – divisione – fusione - ampliamento - presentata presso l'Agenda delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio in data 6 maggio 2010 protocollo n.BG0145060 (n. 11084.1/2010) con il quale il mappale 1526 sub. 704 è stato soppresso e la sua soppressione ha originato il mappale 1526 subb. da 705 a 752 compresi e mappali 3103 e 4104, precisandosi che il sub. 1 individua - bene comune non censibile - scivolo, area di manovra, corsello, disimpegno, vano scala, ascensore, passaggio pedonale, aiuola, vano contatori sulla strada.

Titoli di provenienza :

- Con atto di conferimento autenticato dal Notaio E. Rosso in data 9 luglio 1977 repertorio 26075 registrato a Bergamo il 28 luglio 1977 al n. 13466 ed ivi trascritto in data 8 agosto 1977 ai numeri 16778/13877 i signori Paris Giuseppe (nato a Villongo il 22 ottobre 1925) e Buelli Erminia (nata a Sarnico il 28 agosto 1928) conferivano nella società FA.G.I. di Paris Giuseppe e C. società in accomandita semplice con sede in Villongo, l'unità immobiliare sita in Villongo censuario S. Alessandro, censita nel N.C.E.U. con il mappale 1526.

- Con atto di trasformazione di società in data 11 dicembre 2001 repertorio 91900 Notaio Franco Schiantarelli di Bergamo, ivi trascritto con nota in data 20 dicembre 2001 ai n.ri 51903/38183 la società FA.G.I. di Paris Giuseppe e C. società in accomandita semplice con sede in Villongo si trasformava in FA.G.I. S.R.L. con sede in Villongo, precisando

dosi che l'unità immobiliare sita in Villongo censuario S. Alessandro, censita con il mappale 1526 sub. 701 fa parte del patrimonio immobiliare della società

- Con atto di fusione in data 23 dicembre 2002, repertorio n. 22119 Notaio Ernesto Sico di Bergamo ed ivi trascritto con nota in data 8 gennaio 2003 ai nn. 1192/882 la società FA.GI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Villongo e la società FA.G.I. S.R.L. con sede in Villongo si sono fuse mediante incorporazione della società FA.G.I. S.R.L nell'attuale società FA.GI IMMOBILIARE S.R.L., precisandosi che l'unità immobiliare sita in Villongo censuario S. Alessandro, censita con il mappale 1526 sub. 701 fa parte del patrimonio immobiliare della società.

- Con atto di compravendita in data 20 giugno 2007 repertorio n.35548/8018 Notaio Di Tarsia di Belmonte Francesco di Bergamo, ivi trascritto in data 28 giugno 2007 ai nn.ri 42065/23860 con il quale la società FA.GI IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Villongo vendeva alla società DALMA S.P.A. con sede in Castelli Calepio, l'unità immobiliare sita in Comune di Villongo censita presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio alla sez. VA foglio 5 particella 1526 sub.703

- Con atto a rogito del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 25 ottobre 2007 repertorio numero 26695 raccolta numero 4888, registrato a Bergamo il 13 novembre 2007 al numero 18461 serie 1T e trascritto a Bergamo il 14 novembre 2007 ai numeri 69674/39826, la società "DALMA S.P.A." con sede in Castelli Calepio vendeva alla società "VITTORIA S.R.L." con sede in Sarnico, area urbana sita in Comune di Villongo in via Pizzigoni, della superficie catastale complessiva di mq. 2.105, individuata nel Catasto Fabbricati, sezione urbana VA, al foglio 5, particella 1526, sub 704, mq. 2.105, area urbana. Detta area costituisce l'area di risulta dalla demolizione del fabbricato

già distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione urbana VA, al foglio 5, particella 1526 sub. 703.

- Con atto di fusione a rogito del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 20 dicembre 2012, repertorio n. 36068/11524, registrato a Bergamo il 28 dicembre 2012 al n. 16030 serie 1T e trascritto a Bergamo il 31 dicembre 2012 ai nn. 45334/30618 la società "VITTORIA S.R.L." con sede in Sarnico e la società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sarnico si sono fuse mediante incorporazione della società "VITTORIA S.R.L." nell'attuale società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L."

Formalità Pregiudizievoli :

- Servitù per posa linee elettriche a favore dell'ENEL trascritta a Bergamo il 13 ottobre 1982 ai numeri 22766/19004

- Servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della "FA.G.I. IMMOBILIARE S.r.l." trascritta a Bergamo il 2 maggio 2003 ai numeri 22109/14359, si riporta parzialmente il quadro D della trascrivenda nota :

"la società VALSEBINO S.R.L. costituisce a carico di una parte del fondo (fondo servente) di sua proprietà, e precisamente a carico di una porzione compresa nella superficie delle consistenze censite in N.C.E.U. del comune di Villongo con i mappali 1528 subalterni 702, 703 e 707, ivi compreso il bene loro comune al subalterno 706, del foglio di mappa VA/5, a favore della proprietà (fondo dominante) della società FA.G. I. IMMOBILIARE S.R.L., censita in N.C.E.U. del comune di Villongo con il citato mappale 1526 subalterno 701 del foglio di mappa va/5, servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi su di una striscia di terreno compresa nel fondo servente, e precisamente su

quella meglio evidenziata mediante tratteggio in colore rosso nella planimetria al trascrivendo atto allegata sotto la lettera "A".

- Servitù per distanza costruzioni a favore della "Valsebino S.r.l." trascritta a Bergamo il 2 maggio 2003 ai numeri 22110/14360, si riporta parzialmente il quadro D della trascrivenda nota

"la società FA.G.I. IMMOBILIARE S.R.L., anche per aventi causa, costituisce a carico del fondo di sua proprietà (giusta quanto appresso meglio specificato) ed a favore del fondo di proprietà della società VALSEBINO S.R.L. (giusta quanto appresso meglio specificato) servitù per il mantenimento di distanze in occasione dell'edificazione sia del fondo dominante che del fondo servente. il tutto nei termini che seguono: la società VALSEBINO S.R.L., anche per aventi causa, consente alla società FA.G.I. IMMOBILIARE S.R.L., anche per aventi causa, in sede di esecuzione del recupero dell'immobile censito in N.C.E.U. del Comune Di Villongo con il citato mappale 1526 subalterno 701 del foglio di mappa va/5, e comunque in sede di qualsiasi intervento edilizio che lo possa interessare, di edificare ad una distanza inferiore ai metri 5,00 (cinque virgola zerozero) dal confine (confine di est) con la contigua proprietà della stessa VALSEBINO S.R.L. censita in N.C.E.U. del Comune di Villongo con i citati mappali 1528 subalterni 702, 703 e 707, ivi compreso il bene loro comune al subalterno 706, e subalterni 708 e 709 del foglio di mappa VA/5. Tale facoltà, da valere anche quale vincolo nei confronti del Comune di Villongo al fine di consentire le conseguenti deroghe alle distanze minime previste, viene però concessa alla società FA.G.I. IMMOBILIARE S.R.L., anche per aventi causa, alla espressa condizione che gli edifici da realizzare rimangano ad una distanza minima di metri 10,00 (dieci virgola zerozero) dalle costruzioni che la società VALSEBINO

S.R.L., o aventi causa, realizzeranno in esecuzione del piano di recupero approvato ed in premessa indicato. a tal fine, infatti, la società FA.G.I. IMMOBILIARE S.R.L., rinunciando sin da adesso a qualsiasi eccezione e/o riserva, espressamente dichiara di accettare, anche per i propri aventi causa, la posizione dei fabbricati che interesseranno la proprietà VALSEBINO S.R.L., o aventi causa, quale prevista nel piano di recupero approvato ed in premessa indicato e contestualmente conferma che, come già indicato nella richiesta di approvazione del piano di recupero depositata agli atti del Comune di Villongo in data 8 aprile 2003, interessante il suddetto fondo di sua proprietà, edificherà gli edifici previsti ad una distanza non inferiore a metri 10,00 (dieci virgola zerozero) dagli edifici da costruire sul lotto di proprietà della società VALSEBINO S.R.L. attualmente censito in N.C.E.U. del Comune di Villongo con i citati mappali 1528 subalterni 702, 703 e 707, ivi compreso il bene loro comune al subalterno 706, e subalterni 708 e 709 del foglio di mappa va/5, quale meglio in premessa descritto. restano, pertanto, costituite le conseguenti servitù perpetue a carico ed a favore dei fondi come sopra indicati."

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Villongo con atto a rogito del Notaio Mario Vasini di Sarnico in data 26 aprile 2004 repertorio numero 81257 raccolta numero 10059, registrato a Bergamo il 3 maggio 2004 al numero 8125 serie 1T e trascritto a Bergamo il 5 maggio 2004 ai numeri 23154/15729

- ipoteca iscritta a Bergamo il 14 novembre 2007 ai numeri 69675/18135 a favore della "Banca di Valle Camonica Società per Azioni" con sede in Breno contro la società "VITTORIA S.R.L." con sede in Sarnico, capitale Euro 2.500.000,00 tasso interesse annuo 5,7%, somma iscritta Euro 5.000.000,00, durata 10 anni, gravante l'area urbana sita in Comune di Villongo in via Pizzigoni, della superficie catastale complessiva di mq. 2.105, indivi-

duata nel Catasto Fabbricati, sezione urbana VA, al foglio 5, particella 1526, sub 704, mq. 2.105 a margine della quale a margine della quale sono stati rilevati i seguenti an-
notamenti

- Annotazione a iscrizione – erogazione parziale – in data 24 novembre 2009 nn 77435/16336.
- Annotazione a iscrizione – erogazione a saldo – in data 10 giugno 2010 nn 32005/8089
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 10 giugno 2010 nn 32006/8090, riguardante le unità immobiliari site in Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb.710, 731, 706, 752, mappali 3103 e 3104.
- Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – in data 10 giugno 2010 nn 32007/8091

Unità negoziale 1 Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb.721, 725, 724, 729, 728, 720, 744, 745, 746, 747, 748 e 749, capitale Euro 470.000,00 Ipoteca Euro 940.000,00

Unità negoziale 2 Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb.722, 719, 712, 711, 726, 723, 715, 714, 713, 730, 727, 718, 717, 716, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 750, 751, 707, 708 e 709 capitale Euro 1.784.225,17 Ipoteca Euro 4.060.000,00

- Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – in data 13 gennaio 2011 nn 1946/495.

Unità negoziale 1 Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb. 722, 712, 726, 723, 713, 730, 732, 735, 741, 742, 743 e 750 capitale Euro 724.500,00 Ipoteca Euro 1.449.000,00

Unità negoziale 2 Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb. 719, 711, 715, 714, 727,
718, 717, 716, 733, 734, 736, 737, 738, 739, 740, 751, 707, 708 e 709 capitale Euro
958.222 Ipoteca Euro 4.060.000,00

- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 8 marzo 2011 nn 12362/3047, riguardante le unità immobiliari site in Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb.718 e 737
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 28 marzo 2011 nn 15751/3647, riguardante le unità immobiliari site in Villongo sez. VA fg. 5 mappale 1526 subb.720, 721, 724, 725, 728, 729, 744, 745, 746, 747, 748 e 749
- Sulla particella 1526 subalterno 706 grava servitù perpetua di posa e mantenimento di condotte per acqua ed impianti tecnologici a favore del complesso immobiliare edificato sulla particella 3063 così come risultante dall'atto a rogito del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 19 febbraio 2009 repertorio numero 28898 raccolta numero 6445, registrato a Bergamo 1 il 23 febbraio 2009 al numero 2691 serie 1T e trascritto a Bergamo il 25 febbraio 2009 ai numeri 10093/5267.
- Servitù perpetua a favore dell'ENEL di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Pier Luigi Fausti, di Bergamo, in data 2-3 agosto 2010, repertorio n. 50338-50342 / 10538, registrato a Bergamo 1 il 5 agosto 2010 al n. 1276 serie 1T e trascritto a Bergamo il 6 agosto 2010 ai nn. 44898/25945.
- Sentenza dichiarativo di fallimento della società "DALMAFIN IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Sarnico emessa dal Tribunale di Bergamo in data 12 gennaio 2017 repertorio 12 trascritta a Bergamo in data 30 gennaio 2017 ai numeri 3716/2446

Identificazione Catastale In Banca Dati Agenzia Delle Entrate Territorio Servizi Catastali

Beni in Comune di Sarnico :

Agenzia delle entrate Direzione provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali. Comune di Sarnico Sez. GU foglio 2

Vedere allegati catastali : visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali.

Ditta intestata : (soggetto)

DALMAFIN IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Sarnico – cod. Fisc. 02742950161 Proprietà 1/1.

- mappale **1196 sub.35** via Piave sn, piano 3 cat.A/2, cl.3, vani 3,0 R.C.€ 178,18

- mappale **1196 sub. 50** via Piave sn, piano S1, cat.C/6, cl.2, mq.20, R.C.€ 37,18

Dall'elaborato planimetrico – Elenco subalterni rilevato in banca dati il 10/04/2017:

Particella 1196 sub. 2 – Piani S1-T1-2-3

Bene comune non censibile ai sub. 9-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20-38-39-40-41-42-43-44-4 5-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-6 3-64-65-66-67-68 (vano scala, disimpegno, ascensore)

Particella 1196 sub.3 – Piani T-1

Bene comune non censibile ai sub. 11-12-25-26 (vano scala, terrazzo e ascensore)

Particella 1196 sub.4 – Piani S1-T1-2-3

Bene comune non censibile ai sub. 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43- 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61- 62-63-64-65-66-69 (vano scala, disimpegno, ascensore)

Particella 1196 sub.701 – Piani S1-T

Bene comune non censibile ai sub. dal 6 al 69 e 702 (accesso pedonale, scivolo, area di manovra coperta, locale tecnico, passaggio coperto e locale immondizia)

Particella 1196 sub.703 – Piani S1-T

Bene comune non censibile ai sub dal sub. 708 al sub. 840 ed il sub.842-843-844-845 (scivolo, corsello interrato coperto, locale tecnico piano interrato, vano contatori piano terra)

Particella 1196 sub.704 – Piani S1-T1-2-3

Bene comune non censibile ai sub.708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719 - 819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-832 -833-834-835-836-837-842-843 (disimpegno, vano scala, ascensore, vano tecnico, vialetto pedonale)

Particella 1196 sub.705 – Piani S1-T1-2-3-4

Bene comune non censibile ai sub.721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732 - 733-734-735-736-737-738-739-839-843 (disimpegno, vano scala, ascensore, vialetto pedonale)

Particella 1196 sub.706 – Piani S1-T1-2-3-4

Bene comune non censibile ai sub.741-742-743-744-745-748-749-750-751-752-753-754 - 755-756-757-758-761-762-840-844-845 (disimpegno, vano scala, ascensore, locale tecnico piano interrato, vialetto pedonale)

Particella 1196 sub.707 – Piani S1

Bene comune non censibile ai sub.708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719 - 721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733 -734-735-736-737-738-739-842-843 (locale tecnico piano interrato)

Beni in Comune di Villongo

Agenzia delle entrate Direzione provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio

Servizi Catastali. Catasto Fabbricati del Comune di Villongo, Sezione urbana VA foglio

5. Vedere allegati catastali : visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali.

Ditta Intestata (soggetto)

DALMAFIN IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Sarnico – cod. Fisc. 02742950161 Proprietà 1/1.

- **1526 sub.707** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.14, R.C.€ 32,5
- **1526 sub.708** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.7, R.C.€ 16,2
- **1526 sub.709** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq.19, R.C.€ 44,1
- **1526 sub.711** Via F. Pizzigoni sn., piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.714** Via F. Pizzigoni sn., piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.715** Via F. Pizzigoni sn., piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C.€ 568,1
- **1526 sub.716** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C.€ 568,1
- **1526 sub.717** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 3,5, R.C.€ 361,5
- **1526 sub.719** Via F. Pizzigoni sn., piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, R.C.€ 413,1
- **1526 sub.727** Via F. Pizzigoni sn., piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 4,0, R.C.€ 413,1
- **1526 sub.733** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.17, R.C.€ 35,1
- **1526 sub.734** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.19, R.C.€ 39,2
- **1526 sub.736** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9
- **1526 sub.738** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9
- **1526 sub.739** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,9

- **1526 sub.740** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.22, R.C.€ 45,45
 - **1526 sub.751** Via F. Pizzigoni sn., piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.30, R.C.€ 61,97
-

Ditta Intestata (soggetti)

DALMAFIN IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Sarnico – cod. Fisc. 02742950161 Proprietà per quota di 10821/1000000;

Bellini Diego nato a Sarnico il 19/01/1971 per quota di 31302/1000000 in regime di comunione dei beni con Dossi Veronica.

Colombi Massimiliano nato a Rovato il 04/01/1973 per quota di 28715/1000000

Dossi Veronica nata a Sarnico il 28/07/1973 per di 31302/1000000 in regime di comunione dei beni con Bellini Diego;

Gero s.r.l. con sede in Milano per quota di 272569/1000000;

La fenice s.r.l. con sede in Bergamo per quota di 261126/100000;

Zuddas Alessandra nata a Carbonia il 02/04/1975.

- **1526 sub.752** Via F. Pizzigoni sn., piano T., cat. D/1, R.C.€ 322,00 (cabina Enel)
-

Dall'elaborato planimetrico del 06/05/2010 – elenco subalterni in banca dati:

mappale 1526 sub. 706 BCNC (scivolo, area di manovra, corsello, disimpegno, vano scala, ascensore, passaggio pedonale, aiuola, vano contatori su strada)

n.b.

Nel caso in cui il notaio incaricato degli atti di vendita dei beni qui trattati ritenga necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali in relazione alle "diversità" indica-

te nel capitolo successivo riguardanti le singole unità immobiliari secondo le specifiche circostanze, si tratterà di aggiornare le planimetrie per esatta rappresentazione grafica adeguandole allo stato dei luoghi prima di procedere alla formalizzazione degli atti di trasferimento.

Elenco titoli abilitativi che hanno riguardato i beni qui trattati

Beni in Comune di Sarnico – Palazzina A

Titoli antecedenti al programma integrato d'intervento : (dai titoli di provenienza)

- licenza di costruzione prot. n. 627 del 31 agosto 1968
- licenza di costruzione n. 0271 del 12 luglio 1972
- licenza di costruzione Registro Costruzioni n. 822, Prot. n. 954 del 4 dicembre 1972
- autorizzazione edilizia n. 327 del 24 luglio 1974
- concessione edilizia con contributo n. 1300 Reg. Costruzioni n. 623 Prot.Ge. n.20 febbraio 1986
- concessione edilizia n. 1412 prot. 5091 del dì 11 ottobre 1989
- autorizzazione edilizia prot.n. 6392 Reg. n. 1718 del 31 agosto 1994;
- concessione edilizia Prot.n. 7705 Reg. n. 1655 del 14 aprile 1995;
- permesso di costruire in sanatoria n. 4142/2006 del 7 febbraio 2007

L'area su cui sorge l'edificio che include le porzioni immobiliari oggetto di trattazione è stata interessata da programma integrato d'intervento regolato da convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Sarnico con atto del notaio Alberto Maria Ciambella in data 08.10.2008, repertorio 28320/6066, registrato a Bergamo il 16 ottobre 2008 al n.

17180 serie 1T e trascritto a Bergamo il 17 ottobre 2008 ai nn. 65383/37800.

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28/06/2007 è stato esaminato ed adottato il P.I.I. " Colorificio Sebino " in variante allo strumento urbanistico.
- Con delibera del consiglio comunale n. 24 del 26/09/2007 il P.I.I. è stato definitivamente approvato.
- Successivamente al programma integrato d'intervento :
- Denuncia inizio attività in data 21 gennaio 2009 prot. 568 P.E. 4557/2009 avente per oggetto " realizzazione di fabbricato con destinazione commerciale e residenziale in attuazione del piano integrato d'intervento denominato – colorificio sebino – (piano attuativo ai sensi della legge regionale 12/2015); integrazione del 03/03/2009 prot.2211
- Denuncia inizio attività in data 17 agosto 2009 prot. 7975 pratica edilizia 4557/2009/1, in variante alla P.E. n. 4557/2009 prot. 568.
- Denuncia inizio attività in data 09.02.2011 prot. 1285 P.E. n. 4557/2009/2, in variante alla DIA prot. 568 del 21/01/2009 ed alla DIA prot. 7975 del 17/08/2009.
- Permesso di costruire n. 4794 del 04.05.2010 (formazione cabina Enel)
- Comunicazione attività edilizia libera del 26.06.2012 prot. 5526 (**sub. 34**) pratica edilizia 5131/2012
- Comunicazione attività libera del 19.05.2016 prot. 5157 finiture inizio lavori 19-05-2016, riguarda i mappali 1196 sub. **15-29-39-59-64-**

Agibilità :

Certificato di agibilità prot.n. 1926 del 13/02/2012 agibilità n. 4557/2009 riguarda i beni identificati catastalmente al foglio 2 sez. GU con i mappali 1196 sub. **35-37-52-50**

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi rilasciati e quanto attinente lo stato dei luoghi accertato in occasione dei sopralluoghi, con particolare riferimento all'ultimo titolo abilitativo in variante rilasciato si evidenzia quanto segue :

- Abitazione mapp. 1196 sub. 35 : distribuzione interna coerente, sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre altezza interna superiore di circa due centimetri.
 - Autorimessa mapp. 1196 sub. 50 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne; altezza confrontabile solo con la quota del corsello manovra.
-

Beni in Comune di Villongo – condominio Ciclamino _

L'immobile che include le porzioni immobiliari oggetto di trattazione è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Piano di recupero la cui attuazione è stata regolata da convenzione urbanistica tra la società FA.G.I. Immobiliare s.r.l. ed il Comune di Villongo, stipulata con atto a rogito del Notaio Mario Vasini, di Sarnico, in data 26 aprile 2004, repertorio n. 81257/10059, registrato a Bergamo il 3 maggio 2004 al n. 8125 serie 1T, trascritto a Bergamo il 5 maggio 2004 ai nn. 23154/15729. Delibera del Consiglio Comunale in data 11 marzo 2004 n.12;

- Comunicazione del 19/07/2007 protocollata in data 23/07/2007 per avvenuta modifica di intestazione da FA.G.I. immobiliare s.r.l. a società Dalma S.p.A.
- Denuncia d'inizio attività data 27 luglio 2007 prot. n. 96/2007;
- Denuncia inizio attività in data 27 luglio 2007 n. 95/2007 (cabina Enel)
- Comunicazione in data 27/11/2007 per voltura a favore della società Vittoria s.r.l. delle pratiche DIA 95/2007 del 08/08/2007 e DIA n. 96/2007 del 14/08/2007.
- Denuncia d'inizio attività in data 03 agosto 2009 al n. 77/2009;
- Comunicazione di fine lavori attuazione piano di recupero FA. G.I. S.r.l., DIA 96/2007 e DIA 77/2009.
- Richiesta di agibilità in data 12 maggio 2010 prot. 3274 in attuazione piano di recupero FA.G I. Immobiliare s.r.l. , delibera C.C. n.12 dell'11.07.2004; DIA 96/2007 del 27.07.2007, DIA 77/2009 del 03/08.2009.

N.b.

Alla richiesta di agibilità sopra indicata il Comune di Villongo, con lettera in data 18/05/2010 prot. 3274/3394 , comunicava ai sensi dell'art. 25 V° D.PR. 06/06/2001 n. 380, la sospensione del provvedimento finale per mancanza della seguente documentazione :

- Presentazione di una marca da bollo da €uro 14,62
- Presentazione certificato di prevenzione incendi per attività 92 (autorimesse private con più di 9 autoveicoli..... o in alternativa richiesta di sopralluogo per rilascio C.P.I.)
- Presentazione dichiarazione di conformità dei dispositivi per la prevenzione dei rischi di cadute dall'alto.

Alla luce di quanto sopra le unità immobiliari incluse nell'edificio di cui sono parte le proprietà oggetto di trattazione sono – ancora- prive del certificato di agibilità, salvo successive determinazioni e il completamento della pratica in questione.

Si segnala che tra la documentazione esaminata messa a disposizione dello scrivente dalla società Dalmafin s.r.l. è stata rinvenuta la Segnalazione certificata inizio attività inoltrata dalla società al Comando dei Vigili del Fuoco di Bergamo. La comunicazione del comando vigli del fuoco indirizzata alla società è datata 16.05.2013.

*

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi verificato in occasione del sopralluoghi per quanto riguarda le unità qui oggetto di trattazione, si evidenzia quanto segue :

- Abitazione mapp. 1526 sub. 715 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre Il soggiorno risulta più largo di circa cm. 10.
 - Autorimessa mapp. 1526 sub 736 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre altezza rilevata mt. 280 controsoffitto non realizzato.
 - Locale deposito mapp. 1526 sub. 708 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre altezza interna rilevata mt. 2,80 controsoffitto non realizzato. Il titolo abilitativo riporta per il locale la dicitura " locale termico " mentre è stato accatastato come cantina. Il locale è privo di aereazione per cui non coerente con la normativa sanitaria per tale destinazione d'uso.
-

- Abitazione mapp. 1526 sub. 714 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il soggiorno risulta più largo di circa cm. 10. Il terrazzo è meno profondo di circa cm. 10.

- Autorimessa mapp. 1526 sub. 733: : sono presenti generiche diversità delle dimensioni interne.

- Abitazione mapp. 1526 sub. 727 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il disimpegno è più lungo di circa 30 cm; nella camera di minori dimensioni è presente un sporto (rettangolare) in posizione d'angolo,

- Autorimessa mapp. 1526 sub. 739 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il box è più largo di circa 3 cm., altezza superiore di circa cm.2.

- Abitazione mapp. 1526 sub.717 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il soggiorno risulta circa 5 centimetri più largo.

- Autorimessa mapp. 1526 sub. 740 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il box è più lungo di circa 7 centimetri e più largo di circa 3; altezza superiore di circa tre centimetri.

- Locale deposito-cantina mapp. 1526 sub. 709 : modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il locale è meno profondo di circa cm. 26; altezza interna mt. 2,80 non realizzato il controsoffitto.

- Abitazione mapp. 1526 sub. 716 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il soggiorno risulta meno lungo di circa cm. 20, il bagno risulta meno largo di circa cm. 13; la camera di dimensioni minori è meno larga di circa cm. 7.

- Autorimessa mapp. 1526 sub. 751 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre altezza rilevata superiore di circa cm.2.

- Locale deposito mapp. 1526 sub. 707 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre altezza interna circa mt. 2,77 manca il controsoffitto. Il titolo abilitativo riporta per il locale la dicitura " locale termico " mentre è stato accatastato come cantina. Il locale è privo di aereazione per cui non coerente con la normativa sanitaria per tale destinazione.

- Abitazione mapp. 1526 sub. 719 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il soggiorno e la camera risultano di circa 5 centimetri per lato inferiori rispetto a quanto in progetto; il disimpegno è più lungo di circa 10 cm. La camera è meno lunga di circa 5 centimetri e più larga di circa cm. 10; il bagno è più largo di circa 5 cm.

- Autorimessa mapp. 1526 sub. 734 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il box è più profondo di circa cm. 50 per il posizionamento della porta basculante a filo spalletta esterna muro anziché arretrato come in progetto; altezza mt. 2,80 non è stato realizzato il controsoffitto.

- Abitazione mapp. 1526 sub. 711 : distribuzione interna coerente; sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il soggiorno risulta più largo di circa cm.10.

- Autorimessa mapp 1526 sub. 738 : sono presenti generiche modeste diversità delle dimensioni interne. Inoltre il box è più lungo di circa cm. 5, altezza maggiore di circa due centimetri.

Tutte le circostanze sopra evidenziate ed elencate, per quanto riguardante gli aspetti tecnici ed economici conseguenti da sostenere per la totale normalizzazione abilitativa, sono elementi che hanno penalizzato, secondo le varie circostanze ravvisate, i valori più avanti esposti. I costi e gli adempimenti tecnici amministrativi da sostenere per le varie normalizzazioni abilitative, così come il completamento della pratica di agibilità, sono stati pertanto qui considerati a totale carico degli acquirenti.

Accertamenti specifici

Beni in Comune di Sarnico via Suardo Condomino Smeraldo edificio " A ".

La proprietà oggetto di trattazione è rappresentata da un abitazione con autorimessa a cui si aggiungono i locali tecnici e le parti comuni condivise con le altre unità immobiliari incluse nel complesso edificato di "recente" realizzazione. Si tratta di un complesso immobiliare costituito da tre corpi di fabbrica di tipo condominiale situati ad una distanza di poco più di un chilometro dall'edificio in cui ha sede il Municipio; considerato che quest'ultimo si trova a breve distanza dal centro storico comunale. L'unità immobi-

liare in questione condivide le parti comuni e di uso condominiale con la costruzione corpo "A", che include destinazioni residenziali/commerciali/terziario uffici.

Si tratta di un intervento di nuova edificazione piuttosto rilevante sia per dimensioni che per impegno, attuato mediante programma integrato d'intervento che ha previsto e progettato la completa rimozione e sostituzione dell'edificato esistente, nella fattispecie degli immobili e delle aree in cui aveva sede il Colorificio Sebino. Attuando un intervento di nuova edificazione rivolto alla realizzazione di edifici con destinazione prevalente abitativa residenziale, insieme ad unità immobiliari di tipo commerciale di vicinato ed alcuni uffici.

Questi ultimi insieme ai negozi sono inclusi nel corpo di fabbrica prospettante su via Suardo, identificato come edificio " A " nel complesso immobiliare. Costruzione che riveste una buona attrattiva " commerciale " sia per la posizione che grazie anche alle spaziose aree destinate a parcheggio pubblico antistanti la costruzione che include i beni qui trattati di proprietà della società Dalmafin Immobiliare s.r.l.

I corpi di fabbrica edifici " B " e " C " includono unità immobiliari di tipo abitativo di diversa tipologia e dimensioni; sono stati realizzati nell'ambito dell'intervento di cui sopra che anche qui ha contemplato la realizzazione di nuova viabilità carrabile e pedonale, parcheggi e infrastrutture di uso pubblico e privato, le due costruzioni sono situate in posizione arretrata rispetto alla principale via Suardo su cui prospetta il già citato edificio residenziale ed in parte commerciale terziario. Da via Suardo imboccata via Piave si accede alla strada di progetto che ha introdotto tra il fabbricato principale e le due costruzioni corpi B-C, una piccola piazza, denominata Piazza Italia. Qui è stata realizza-

ta una rotatoria all'interno della quale si trova una fontana con vasca circolare di buona fattura e gradevole aspetto che disimpegna gli accessi alle costruzioni.

Il tutto si è concretizzato mediante l'introduzione nel contesto di un complesso immobiliare di buona fattura, di gradevole aspetto ed ampio " respiro" per quanto riguarda la dotazione di aree e parcheggi al servizio delle costruzioni.

Esternamente gli edifici si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione, così come sono in buone condizioni le aree esterne, i camminamenti pedonali privati e pubblici; le facciate sono in parte tinteggiate ed in parte interessate da ampie porzioni rivestite in pietra di buona qualità e corretto abbinamento cromatico. Le aree destinate alla viabilità carrabile sono asfaltate mentre i camminamenti pedonali sono pavimentati con blocchetti di porfido e/o a seconda delle posizioni con blocchetti di marmo da esterni posati a doppia colorazione a scacchi. Sono presenti anche alcune aiuole piantumate e tenute a prato giardino che delimitano gli spazi tra i camminamenti pedonali e le aree viabilità e parcheggi.

Le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati sia per le parti strutturali che per le finiture interne alle varie unità immobiliari sono di qualità medio alta, così come è sono tecnologicamente rilevanti le dotazioni impiantistiche per quanto riguarda i sistemi di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

In particolare le facciate delle costruzioni sono isolate mediante " cappotto " termico di adeguate dimensioni, gli impianti di riscaldamento sono autonomi con irradiazione a pavimento, la produzione di acqua calda sanitaria autonoma è integrata da sistema di accumulo condominiale collegato ad impianto solare termico. I serramenti sono in legno laccato di importante spessore dotati di vetri basso emissivi, con sistemi di aper-

ture per alcune porte finestre di tipo " alza e scorri "; le ante oscuranti sono in legno di tipo griglia.

I terrazzi, alcuni dei quali di più che di ampie dimensioni, alternano parapetti in muratura tinteggiata o rivestita in pietra, con inserimento di fioriere in parte dotate di impianto di irrigazione automatico, e tratti in barriera di ferro verniciato; sono state inserite al di sotto dei terrazzi sovrastanti plafoniere ad incasso adibite all'illuminazione del sottostante terrazzo. Qui si trovano anche gli "allarmi" parte della predisposizione dell'impianto di allarme di cui buona parte delle unità immobiliari dispone, così come è stata realizzata per buona parte delle abitazioni la predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

Per quanto riguarda i materiali di finitura interna, si aggiungono ai serramenti in legno ed agli impianti di riscaldamento autonomo in precedenza citati, pavimenti in parquet di tipo prefinito sia per il soggiorno pranzo che per la camera. Il bagno, di buone dimensioni è dotato di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità ed aspetto, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo medio. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di gres porcellanato.

Le porte interne sono in laminato con finitura legno dotate di maniglie di buona qualità. Le pareti interne sono intonacate con stabilitura e finitura " civile " tinteggiata.

L'impianto elettrico è completamente sotto traccia gli interruttori e presi di corrente sono di qualità media, è presente termoregolazione programmabile ed impianto di videocitofono.

Gli impianti di accumulo, "addolcimento" e distribuzione integrazione acqua calda sanitaria collegata all'impianto solare termico si trovano nei locali di servizio di uso comune posti a piano seminterrato in prossimità dei vani scale.

I corselli manovra sono pavimentati con getto di calcestruzzo liscio, le porte dei box sono in lamiera stampata con apertura di tipo basculante, le pareti divisorie sono in blocchi di cls privi di intonaco ma posati in modo accurato. Il pavimento dei box è in calcestruzzo liscio.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali delle parti comuni ai piani interrati sono considerabili normali.

Per maggiori dettagli riguardanti l'aspetto e conformazione esterna del complesso immobiliare denominato residenza Smeraldo, si rimanda alla documentazione fotografica, foto da 1 a foto 8, agli allegati elaborati grafici planimetrici generali ed alla documentazione catastale che corredata la presente relazione.

Sintesi descrizioni e caratteristiche specifiche per singole unità immobiliari

Edificio " A " Sarnico via Suardo n. 18/i

Lotto 6

Identificato al catasto fabbricati al foglio 2 sez. GU con le particelle **1196 sub.35-50**

Identificazione interna abitazione n. 31; box A13

Abitazione a piano terzo di tipo bilocale (particella 1196 sub.35) comprendente soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno zona notte, bagno, una camera e balcone.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub.50)

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica, foto da 8 a foto 14, agli allegati elaborati grafici planimetrici generali ed alla documentazione catastale che corredata la presente relazione.

Attestato di certificazione energetica codice 16193 -000030/12 registrato il 27/12/2012

Classe Energetica B Kwh/ m² a 44,09 (vedere allegato)

L'abitazione ed il box sono in uso al sig. Quadri Maurizio in forza di contratto di locazione, che include anche gli arredi, la cui scadenza è prevista per il 30/04/2020.

Dal contratto di locazione a cui si rimanda per maggiori informazione :

Inizio locazione 01.05.2012 prima scadenza 30.04.2016 (il contratto dovrebbe essersi rinnovato per altri quattro anni) sino al 30.04.2020; Canone annuo €uro 8.000,00 da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di €uro 2.000,00 ciascuna. Cauzione €uro 1.800,00.

Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi. E previsto aggiornamento ISTAT.

Caratteristiche specifiche. - consistenza -

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle mura-
ture interne ed esterne, sulla scorta delle planimetrie catastali; pertanto le entità deri-
vanti da tale conteggio sono da considerare con il conseguente margine di approssi-
mazione che tale metodo comporta.

Nel caso le planimetrie catastali vengano aggiornate allo stato dei luoghi, su indicazio-
ni e richiesta del notaio incaricato degli atti vendita, si potranno verificare discosta-

menti rispetto alle superfici di seguito indicate in quanto, queste ultime, sono state conteggiate graficamente sulle attuali planimetrie catastali ante aggiornamento.

Abitazione a piano terzo mapp. 1196 sub. 35 superficie circa mq. 54,00 a cui si aggiunge il balcone di circa mq. 8,00;

Autorimessa a piano interrato mapp. 1196 sub. 50 circa mq. 22,00

Beni in Comune di Villongo – Condominio Ciclamino

Caratteristiche generali

Le proprietà immobiliari oggetto di trattazione consistono in alcune abitazioni, autorimesse e cantine parte di un edificio di tipo condominiale situato in Comune di Villongo con accesso pedonale principale da via Ferruccio Pizzigoni al civico n.5.

La costruzione risale al 2010 anno in cui è stata ultimata e richiesto il certificato di agibilità; si trova alla distanza di circa un chilometro dall'edificio in cui ha sede il Comune situato nella centrale via Roma.

Su via Pizzigoni si trovano sia l'accesso pedonale che quello carrabile che porta alle autorimesse interrate, mentre è possibile accedere alla proprietà anche dalla zona parcheggio situata a nord dell'edificio, dove si trova un secondo cancellino pedonale.

L'edificio comprende quattro piani fuori terra e piano interrato, include abitazioni, autorimesse ed alcune cantine, mentre sono piuttosto limitati gli spazi comuni esterni.

L'immobile si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili "normali" in rapporto alla data di ultimazione, le facciate sono rivestite con isolamento a cappotto termico, tinteggiate e con alcuni limitati inserti in pietra da

rivestimento. Sono visibili alcune " scrostature " dell'intonaco di facciata in corrispondenza dei terrazzi. Lungo il versante est è stato realizzato un camminamento comune pavimentato con blocchi di calcestruzzo colorati che ha funzione di vialetto di accesso comune sul quale si aprono gli ingressi ai due vani scale e prospettano i giardini privati delle abitazioni a piano terra che dispongono di area esclusiva su questo lato dell'edificio.

Per maggiori informazioni e dettagli riguardanti l'aspetto esterno della costruzione si rimanda alla documentazione fotografica foto da 17 a 24.

Tutte le abitazioni dispongono di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, caloriferi in alluminio verniciato, serramenti in legno laccato di medio spessore dotati di vetri termici e porte in laminato con finitura legno e/o laccatura.

I pavimenti sono in genere in piastrelle di gres porcellanato di due tipologie che sostanzialmente si equivalgono per valore economico; solamente l'abitazione sub. 716 dispone di pavimento in parquet per le camere. Le pareti interne hanno finitura in stuccatura di tipo civile tinteggiata, i sanitari e le rubinetterie sono di qualità medio- economica.

I terrazzi dispongono di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e barriere parapetto in barriera di ferro verniciata.

Le condizioni di manutenzione e conservazione interne sono genericamente considerabili normali, fatta eccezione per l'unità immobiliare sub. 715, in precedenza abitata, mancante degli zoccolini del soggiorno e cucina e di due porte. Sono visibili anche alcune rotture dell'intonaco di facciata in corrispondenza del terrazzo. Conseguentemente sono necessari alcuni interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare i ma-

nufatti mancanti e/o danneggiati. Le condizioni di manutenzione degli appartamenti abitati sono ovviamente in relazione allo stato d'uso, per cui una volta liberi andranno eseguite le manutenzioni del caso.

Il corsello manovra, le autorimesse e le cantine hanno pavimenti in calcestruzzo lisciatto, le condizioni di manutenzione e conservazione degli interrati sono considerabili normali per quanto riguarda le autorimesse e cantine, sono invece discrete quelle del corsello manovra ove sono visibili macchie di umidità provenienti da infiltrazioni sia sotto il solaio di copertura che lungo alcune pareti perimetrali.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica, agli elaborati grafici planimetrici generali ed alla documentazione catastale che corredata la presente relazione.

Lotto 7

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub. 715-736-708.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 12; box n. 6

Mancano due porte con i relativi copri filo e gli zoccolii del soggiorno pranzo e cucina, sono presenti rotture dell'intonaco in corrispondenza del terrazzo; si rende necessario un intervento di tinteggiatura generale ed alcune opere manutenzioni.

Abitazione a piano primo (particella 1526 sub, 715) comprendete soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi;

Attestato di certificazione energetica codice 16242-00004/11 registrato il 08/01/2011
classe energetica B Kwh/ m² a 40,55.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub, 736);

Locale deposito ad uso cantina a piano interrato (particella 1526 sub. 708); l'areazione
del locale avviene solamente attraverso la porta che si apre su ambiente "confinato".

Locale " Termico " nel titolo abilitativo.

Lotto 8

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.714-733**.

Identificazione numerazione interna abitazione n. 13 , box n.3

Abitazione a piano primo (particella 1526 sub,714) comprendente soggiorno cucina,
disimpegno, bagno, ripostiglio, una camera e balcone;

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000095/10 registrato il 08/12/2010
classe energetica B Kwh/ m² a 48,91.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,733).

L'abitazione ed il box sono in uso al sig. Di Benedetto Antonino in forza di contratto di
locazione la cui scadenza è prevista per il 31/08/2019. Il Curatore ha comunicato alla
scrivente che è in corso di esecuzione sfratto per morosità per cui l'abitazione ed il box
annesso al contratto di locazione vengono qui considerati liberi, salvo successive de-
terminazioni. Per tale ragione non vengono riportati gli elementi che caratterizzano il
contratto di affitto, a cui in ogni caso si rimanda per maggiori dettagli.

Lotto 9 *

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.727-739.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 18; box n. 9

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,727) comprendente soggiorno cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone.

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000008/11 registrato il 08/01/2011
classe energetica C Kwh/ m² a 70,26.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,739.

L'abitazione ed il box sono stati oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto a favore del sig. Panza Roberto, data prevista per la sottoscrizione dell'atto di vendita 15/09/2018. La procedura di fallimento ha raggiunto un accordo economico transattivo con il suddetto per cui verrà formalizzato a breve l'atto di vendita.

Le unità incluse nel lotto devono essere commercializzate unitamente.

Lotto 10

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.717-709-740.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 20; box n. 10

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,717) comprendente soggiorno cucina, disimpegno, bagno, una camera e balcone.

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000096/10 registrato il 08/12/2010
classe energetica C Kwh/ m² a 77,99.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,740). Locale cantina a piano interrato (particella 1526 sub.709).

Lotto 11

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub. 716-707-751.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 21; box 21.

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,716) comprendente soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi;

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000005/11 registrato il 08/01/2011 classe energetica C Kwh/ m² a 73,76.

Deposito ad uso cantina a piano interrato (particella 1526 sub.707); l'areazione di quest' ultimo avviene solamente attraverso la porta che si apre su ambiente "confinato". Locale Termico nel titolo abilitativo.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,751).

Lotto 12

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.719-734.**

Identificazione numerazione interna abitazione n.4; box n.4

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub.719) comprendente soggiorno cucina, disimpegno, bagno, due camere letto, due porzioni di giardino esclusivo.

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000007/11 registrato il 08/01/2011 classe energetica C Kwh/ m² a 60,61.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub, 734).

L'abitazione ed il box sono stati oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto con il sig. Curnis Nicola in data 02/05/2013, data prevista per la stipula dell'atto di compravendita 30/04/2016; Il contratto riporta la data da timbro postale (03/05/2013).

Poi è stato sottoscritto Contratto di locazione con il sig. Curnis Nicola in forza di contratto la cui scadenza è prevista per il 31/05/2017. I beni sono attualmente liberi per cui come tali qui considerati, salvo ulteriori sviluppi.

Lotto 13

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.711-738**.

Identificazione numerazione interna abitazione n. 6

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub,711) comprendente soggiorno cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio , una camera e giardino esclusivo;

Attestato di certificazione energetica codice 16242-000094/10 registrato il 08/12/2010 classe energetica C Kwh/ m² a 69,51.

Autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,738).

La sola abitazione particella 1526 sub.711 è stata oggetto di preliminare di compravendita a favore della sig.ra Tinnirello Rebecca sottoscritto in data 01/03/2011, data prevista per l'atto di compravendita 28/02/2014. (non formalizzato)

L'abitazione è attualmente abitata dalla sig.ra Cutrona Caterina in forza di contratto di locazione la cui scadenza è prevista per il 28 febbraio 2018.

Dal contratto di locazione a cui si rimanda per maggiori dettagli :

Inizio locazione 01.03.2014 prima scadenza 28 febbraio 2018; Canone annuo €uro 6.000,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di €uro 500,00 ciascuna. Cauzione €uro.

1.500,00. Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi. E previsto aggiornamento ISTAT.

Lotto " A " Valore base d'asta Euro 0,00

Quota indivisa in comproprietà con terzi, per quota pari a 10821/31250 di Cabina Enel di pertinenza dell'edificio in Villongo via Pizzigoni n. 5, identificata a casto fabbricati al foglio 5 sez. VA con la particella **1526 sub. 752**.

Ciascuno dei lotti qui formati all'interno dell'edificio condominiale in Villongo via Pizzigoni, In occasione della vendita, dovrà ricevere quota di comproprietà della cabina Enel rapportata ai millesimi di comproprietà.

Tabella riepilogativa identificativi , fotografie, superfici commerciali e valori " base d'asta " per singole unità immobiliari.

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente sulla base degli elaborati grafici catastali; Sono state conteggiate al lordo delle murature interne, esterne, pilastri , riseghe, sporti e pareti perimetrali, poi arrotondate. Pertanto le quantità determinate secondo tale metodo di conteggio sono da considerare approssimative.

Si tratta di consistenze comunemente dette " superfici commerciali " e come tali utilizzate in ambito di compravendita immobiliare. Non sono state conteggiate le parti comuni la cui incidenza proporzionale sul valore delle singole unità è compresa nelle valorizzazioni più avanti esposte. Le superfici utilizzate per le valutazioni sono state ragguagliate mediante l'applicazione di coefficienti mercantili poi applicate ai vari parametri

di valorizzazione e coefficienti di valore positivi e/o negativi a seconda delle varie circostanze in essere.

Nel caso le planimetrie catastali vengano aggiornate allo stato dei luoghi, su indicazioni e richiesta del notaio incaricato degli atti vendita, si potranno verificare discostamenti rispetto alle superfici di seguito indicate in quanto, queste ultime, sono state conteggiate graficamente sulle attuali planimetrie catastali ante aggiornamento.

n.b.

L'abbinamento fotografico e la numerazione interna riportati nella tabella che segue sono indicativi. L'identificazione dei beni avviene esclusivamente in base ai dati catastali.

Beni in Comune di Villongo

Abitazioni

Lotto n.int.	ID Catast.	Tipo / Piano	Foto Da / A	Finito	m²	Valore base d'asta €uro
7A	1526/715	Abitazione P1 Terrazzo	25-28	Si **	101,00 18,00	137.000,00
12						
8A	1526/714	Abitazione P1 Terrazzo	29-32	Si	60,00 15,00	80.000,00
13						
9*	1526/727	Abitazione P2 Terrazzo	33-36	SI	83,00 13,00	109.000,00
18						
10A	1526/717	Abitazione P2 Terrazzo	37-40	Si	60,00 15,00	81.000,00
20						
11A	1526/716	Abitazione P2 Terrazzo	41-44	Si	91,00 26,00	128.000,00
21						
12A	1526/719	Abitazione PT Giardino escl.	45-48	Si	84,00 135,00	112.000,00
4						
13*	1526/711	Abitazione PT Giardino escl.	49-52	Si	60,00 63,00	72.000,00
6						

Autorimesse

Lotto	ID Catast.	Tipo / Piano	Foto	m²	Valore base d'asta €uro
--------------	-------------------	---------------------	-------------	----------------------	--------------------------------

n.int.					
7B	1526/736	Autorimessa PInt	53	33,00	16.000,00
6					
8B	1526/733	Autorimessa PInt	54	20,00	10.000,00
3					
9*	1526/739	Autorimessa PInt	55	34,00	17.000,00
9					
10B	1526/740	Autorimessa PInt	56	26,00	13.000,00
10					
11B	1526/751	Autorimessa PInt	57	34,00	17.000,00
21					
12B	1526/734	Autorimessa PInt	57	22,00	14.000,00
4					
13B	1526/738	Autorimessa PInt	58	33,00	16.000,00
8					

Cantine/ locale termico :

Lotto	ID Catast.	Tipo / Piano	Foto	m²	Valore base d'asta €uro
7C	1526/708	Locate termico P int.	59	8,00	2.000,00
10C	1526/709	Cantina P int.	60	22,00	5.000,00
11C	1526/707	Locate termico P int.	61	15,00	4.000,00

Valutazioni

Criteri di stima

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più attendibile e presumibile 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 fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicabili alle quantità disponibili.

Tra le particolarità specifiche 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 sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, panorama, viabilità locale ordinaria, comodità accessi per l'edificio che include la proprietà qui trattata, disponibilità di spazi di uso pubblico per parcheggi, viabilità locale, altro inerente il contesto. Condizioni di eventuale occupazione dei beni in forza di contratti di locazione o altri titoli in essere.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e qualità dei materiali utilizzati.
- Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati per le parti di uso comune, sistemi, impianti e accorgimenti tecnici adottati per il contenimento dei consumi, isolamenti, classe energetica riscontrata per le unità dotate di certificato di prestazione energetica.
- E' stata considerata la situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione, la presenza di alcune difformità abilitative da normalizzare – ove e se fattibile - a fronte di sanatoria onerosa secondo le varie circostanze specifiche riguardanti le singole unità immobiliari e/o parti comuni. Di tali situazioni è stato tenuto conto sia nei criteri di stima, per quanto riguarda i valori parametrici applicati adeguatamente corretti, che prudenzialmente applicando al valore finale delle proprietà una percentuale di ribassamento generale sul valore di mercato per “ l'assenza della garanzia sull'assenza di vizi di qualsiasi natura gravanti sui beni e per questioni di altra natura, anche commerciali, come più avanti specificato.
- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni ed all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono 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.
- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze particolari che riguardano la proprietà.
- 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, e analisi dell'offerta di beni , per quanto possibile analoghi a quelli oggetto di trattazione, riscontrata nei principali "siti" che pubblicizzano e raccolgono proposte di vendita immobiliari.

Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile di beni, calcolato a corpo e non a misura secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati. Considerati comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, pattuizioni , apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni e di natura condominiale. Aree di pertinenza e circostanti i fabbricati enti urbani di uso comune.

Malgrado la stima sia da considerarsi per quanto possibile accurata e completa da un punto di vista sostanziale, il contenuto della relazione è legato ai dati e alle informazioni elaborate, ed è da ritenersi, pertanto, riferito e limitato al momento in cui sono state

compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente contrattato in sede di un'eventuale trattativa. Quest'ultima in quanto dipendente da fattori attualmente non ipotizzabili, quali ad esempio l'imprevedibile e variabile situazione del mercato immobiliare, la capacità negoziale delle parti, i "metodi" di pubblicazione e promozione delle vendite, quanto altro potrà determinare il prezzo di vendita finale.

I valori risultanti dai conteggi di stima sono stati prudenzialmente ribassati per essere utilizzati come "valore base d'asta", ciò sia per anticipare l'incertezza sui reali tempi di realizzo e la "risposta" economica del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla circostanza che comporta vendite effettuate in ambito liquidatorio di procedura di fallimento, che per equilibrare, e nel caso "controbilanciare", eventuali fattori economici influenti sui valori di stima dovuti all'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura non opponibili all'acquirente, per la mancanza di qualità e/o presenza di difformità rispetto alle aspettative, per incombenze di qualsiasi natura economico-tecnico-amministrativa-abilitativa eventualmente gravanti sui beni, e per qualsiasi altro motivo o ragione non considerata, anche se occulta oppure non evidenziato nella presente relazione.

Beni in Comune di Sarnico – Via Suardo edificio " A "

Lotto 6 – Valore base d'asta Euro 123.000,00

Abitazione Euro 108.000,00

Autorimessa €uro 15.000,00

(lotto non separabile per la presenza di contratto di locazione in essere sino al
30/04/2020)

Identificato a catasto fabbricati al foglio 2 sez. GU con le particelle **1196 sub. 15-39**

Identificativo numerazione interna App. 19 – Box A-02.

Abitazione a piano secondo (sub. 15); autorimessa a piano interrato (sub. 39).

Valore di stima a corpo €uro 144.000,00 (127.000+17.000)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene
venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro. 123.000,00**

Beni in Comune di Villongo via Ferruccio Pizzigoni n. 5

Lotto 7 – Valore base d'asta €uro 155.000,00

7A Abitazione €uro 137.000,00

7B Autorimessa €uro 16.000,00

7C Locale deposito €uro 2.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub. 715-736-**

708. Identificazione numerazione interna abitazione n. 12; box n. 6

Valore di stima a corpo €uro 183.000,00 (161.000+2.300+19.700)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene
venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro. 155.000,00**

Lotto 8 – Valore base d'asta €uro 90.000,00

8A Abitazione €uro 80.000,00

8B Autorimessa €uro 10.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.714-733**.

Identificazione numerazione interna abitazione n. 13 , box n.3

Abitazione a piano primo (particella 1526 sub,714); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,733).

Valore di stima a corpo €uro 106.000,00 (94.000+12.000)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro. 90.000,00**

Lotto 9 * Valore base d'asta €uro 126.500,00

Abitazione €uro 109.500,00

Autorimessa €uro 17.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.727-739**.

Identificazione numerazione interna abitazione n. 18; box n. 9

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,727); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,739).

Valore di stima a corpo €uro 149.000,00 (129.000+20.000)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro. 126.500,00**

Lotto 10 – Valore base d'asta €uro 99.00,00.=

10A-Abitazione €uro 81.000,00

10B-Autorimessa €uro 13.000,00

10C- Locale deposito €uro 5.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.717-709-740.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 20; box n. 10

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,717); Locale cantina a piano interrato (particella 1526 sub.709);autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,740).

Valore di stima a corpo €uro 117.000,00 (95.000+6.500+15.500)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro.97.000,00**

Lotto 11 – Valore base d'asta €uro. 149.000,00

11A-Abitazione €uro 128.000,00

11B-Autorimessa €uro 17.000,00

11C- Locale deposito €uro 4.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub. 716-707-751.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 21; box 21.

Abitazione a piano secondo (particella 1526 sub,716); Locale deposito a piano interrato (particella 1526 sub.707);autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,751).

Valore di stima a corpo €uro 176.000,00 (151.000+4.500+20.500)

Valore ribassato per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l'incertezza sui tempi di realizzo ", **a corpo arrotondati €uro. 149.000,00**

Lotto 12 – Valore base d’asta Euro 126.000,00.=

12A-Abitazione Euro 112.000,00

12B-Autorimessa Euro 14.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.719-734.**

Identificazione numerazione interna abitazione n.4; box n.4

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub,719); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,734).

Valore di stima a corpo Euro 148.000,00 (132.000+16.000)

Valore ribassato per base d’asta per “ l’assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l’incertezza sui tempi di realizzo “, **a corpo arrotondati Euro. 126.000,00**

Lotto 13 – Valore base d’asta Euro 89.000,00.=

13 Abitazione Euro 72.000,00

13B Autorimessa Euro 16.000,00

Identificato a catasto fabbricati al foglio 5 sez. VA con le particelle **1526 sub.711-738.**

Identificazione numerazione interna abitazione n. 6; box n.8

Abitazione a piano terra (particella 1526 sub,711); autorimessa a piano interrato (particella 1196 sub,738).

Valore di stima a corpo Euro 104.000,00 (85.000+19.00)

Valore ribassato per base d’asta per “ l’assenza della garanzia di vizi gravanti sul bene venduto e per l’incertezza sui tempi di realizzo “, **a corpo arrotondati Euro. 89.000,00**

Tabella riepilogativa valori beni in Sarnico

Lotto n.int.	ID Catast.	Tipo / Piano	Valore base d'asta €
6	1196 /35	Abitazione P1	108.000,00
31		Terrazzo	
6	1196/50	Autorimessa P. Int	15.000,000
A13			

Tabella riepilogativa valori beni in Villongo

Abitazioni:

Lotto n.int.	ID Catast.	Tipo / Piano	Valore base d'asta €
7A	1526/715	Abitazione P1	137.000,00
12		Terrazzo	
8A	1526/714	Abitazione P1	80,000,00
13		Terrazzo	
9*	1526/727	Abitazione P2	109.500,00
18		Terrazzo	
10A	1526/717	Abitazione P2	81.000,00
20		Terrazzo	
11A	1526/716	Abitazione P2	128.000,00
21		Terrazzo	
12A	1526/719	Abitazione PT	112.000,00
4		Giardino escl.	
13*	1526/711	Abitazione PT	72.000,00
6		Giardino escl.	

Autorimesse :

Lotto n.int.	ID Catast.	Tipo / Piano	Valore base d'asta €
7B	1526/736	Autorimessa PInt	16.000,00
6			
8B	1526/733	Autorimessa PInt	10.000,00
3			
9*	1526/739	Autorimessa PInt	17.000,00
9			
10B	1526/740	Autorimessa PInt	13.000,00
10			
11B	1526/751	Autorimessa PInt	17.000,00
21			
12B	1526/734	Autorimessa PInt	14.000,00
4			
13B	1526/738	Autorimessa PInt	16.000,00
8			

Cantine/Locali termici

Lotto	ID Catast.	Tipo / Piano	Valore base d'asta Euro
7C	1526/708	deposito P int.	2.000,00
10C	1526/709	Cantina P int.	5.000,00
11C	1526/707	deposito P int.	4.000,00

Allegati :

Documentazione fotografica

Documentazione catastale: visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali rilevate
in banca dati.

Certificazioni energetiche in copia

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti riguardanti la presente relazione.

Bergamo 26 giugno 2017

Architetto Renato Talamo