

TRIBUNALE DI BERGAMO

Relazione di stima beni Immobili e mobili

Premesse :

Lo scrivente architetto _____ libero professionista in Bergamo iscritto all'Ordine degli architetti al _____ veniva incaricato di redigere relazione di stima riguardante i beni immobili e mobili facenti parte dell'attivo della procedura di Fallimento sopra indicata. Accettato l'incarico prendeva contatto con il Curatore della procedura di fallimento _____ per poi procedere ai vari accertamenti riguardanti i beni oggetto di trattazione.

Argomenti trattati

Beni Immobili

Accertamenti preliminari :

Identificazione catastale rilevata in banca dati alla data del fallimento.

Titoli di Provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei Registri immobiliari

Accertamenti generali di natura urbanistica.

Accertamenti specifici :

Descrizione beni - Consistente rilevate su base catastale

Criteri di stima - Valori

Allegati beni immobili :

Documentazione fotografica

Documentazione catastale rilevata in banca dati

Certificato di destinazione urbanistica

Beni Mobili

Elenco beni mobili con formazione lotti e valori

Allegati beni mobili : file documentazione fotografica

Identificazione catastale rilevata in banca dati

Beni in Comune di Palosco

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

Catasto Terreni Comune di Palosco foglio 9 -

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1

Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2004 protocollo Voltura in atti dal
03/02/2005 Repertorio Rogante Sede: BRESCIA Registrazione: UU Sede: BRESCIA
Volume: del 23/12/2004 MODIFICA PATTI SOCIALI (n.

Dati :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Hà.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	1299	Semin. Irr. Arb.	3 ^a	00	69	15	37,50	55,36

Catasto Fabbricati del Comune di Palosco foglio 11 -

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà 500/1000
2			Proprietà per 1/2

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
11	1300	702		D/7				19.980,00
Indirizzo : Via Pontoglio n. 21 ; piano S1-T-1								

n.b.

- La particella in forza della richiesta inoltrata dallo scrivente di inserimento in banca dati della variazione per tipo mappale che risultava inevasa, è ora correttamente identificata come ente urbano di are 70.50, in luogo della particella a catasto terreni precedente. Inoltre la mappa catastale riporta ora il fabbricato insistente sul mappale 1300.

- La planimetria depositata in banca dati non è completamente corrispondente allo stato dei luoghi, mancano alcune porzioni immobiliari e vi sono incoerenze distributive.

Prima di procedere alla vendita dell'unità immobiliare bisognerà procedere all'aggiornamento catastale.

Beni in Comune di Palosco

Di proprietà _____ **nuda proprietà** e della _____ per l'usufrutto

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

Catasto Fabbricati Comune di Palosco foglio 5 .

Intestazione catastale:

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Nuda Proprietà per 1/1
2			Usufrutto per 1/1
Dati derivanti da : RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/09/2001 protocollo _____ in atti dal 27/05/2009 Registrazione: Sede: R.U.			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
5	817	704		A/4	3ª	6,5 vani	Totale 227m ² Totale escluse aree scoperte 227m ²	285,34
Indirizzo : Viale Papa Giovanni n. 36: piano T-1-3								

n.b.

- L'intestazione catastale non è corretta in quanto la _____ è deceduta e non è stata effettuata la conseguente voltura, così come non è stata effettuata la successione.

- La planimetria catastale rilevata in banca dati non è completamente corrispondente con lo stato dei luoghi, sia per quanto riguarda l'abitazione che la cantina della quale non è riportata una delle due finestre.

Anche qui prima di procedere alla vendita dell'unità immobiliare bisognerà procedere all'aggiornamento catastale.

Beni in Comune di Mornico Al serio

Di proprietà _____

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

Catasto Fabbricati Comune di Mornico Al Serio foglio 9.

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1
Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2004 protocollo _____ Voltura in atti dal 03/02/2005 Repertorio _____ Rogante: _____ Sede: BRESCIA Registrazione: UU Sede: BRESCIA Volume: _____ del 23/12/2004 MODIFICA PATTI SOCIALI ;			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
9	209	18		C/6	1ª	11 m²	Totale 11 m²	15,34
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano T								
9	209	19		C/6	1ª	11 m²	Totale 11 m²	15,34
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano T								

Intestazione catastale :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1
Dati derivanti da : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2004 protocollo Voltura in atti dal 21/10/2005 Repertorio Rogante Sede: BRESCIA Registrazione: AP Sede: BRESCIA Volume: del 23/12/2004			

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
9	209	24		C/1	2ª	53 m²	Totale 60 m²	552,92
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano T								
9	209	25		C/2	1ª	25 m²	Totale 29 m²	25,82
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano S1								
9	209	26		C/1	2ª	70 m²	Totale 79 m²	730,27
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano T								
9	209	27		C/2	1ª	67 m²	Totale 84 m²	69,20
Indirizzo : Via Indipendenza n.2 piano S1								

Sulla planimetria catastale rilevata in banca dati riguardante il negozio di maggiori dimensioni ed il magazzino sottostante non rappresenta la scala a chiocciola che collega internamente i due ambienti; anche qui si tratterà di procedere all'aggiornamento catastale prima di formalizzare la vendita.

Titoli di Provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari

Beni in Comune di Palosco, Compendio artigianale eretto su terreno coperto e di pertinenza in mappa al foglio 11 (foglio logico 9) particella 1300 E.U. di are 70.50, censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio al foglio 11 particella

1300 sub. 702 via Pontoglio n. 21 Piano S1-T-1, Cat. D/7, R.C.€ 19.980,00

Precisazioni Catastali:

- Tipo mappale presentato in data 10 novembre 1989 n.ro 8691 con il quale la particella 1300 di are 70.50 è stata portata all'urbano.
- Denuncia di nuova costruzione presentata in data 22 novembre 1989 al n.ro 16275 con la quale è stata costituita la particella 1300 sub. 1, 2 e 3
- Denuncia di variazione -frazionamento e fusione - presentata in data 18 dicembre 1995 al n.ro 24577 con la quale le particelle 1300 sub. 2 e sub. 3 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato le particelle 1300 sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 9
- Denuncia di variazione-fusione-ampliamento-ristrutturazione- presentata in data 12 giugno 2001 al n.ro 169984 con la quale le particelle 1300 sub. 1, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7, sub. 8 e sub. 9 sono state soppresse e la loro soppressione ha originato la particella 1300 sub. 701
- Denuncia di variazione -per ins. pannelli fotovoltaici- presentata in data 30 luglio 2012 al n.ro 198462 con la quale la particella 1300 sub. 701 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato la particella 1300 sub. 702.

Titoli di provenienza

Per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del signor _____, in virtù di:

- Dichiarazione di successione del signor _____ ivi deceduto il 21 novembre 1978, denuncia di successione registrata a Romano di Lombardia il 21 maggio _____ previo testamento olografo pubblicato con verbale in data 19 aprile 1979 _____ di Repertorio del _____ di Bergamo, registrato a Bergamo il 2 maggio 1979 al _____ e trascritto a Bergamo il 18 maggio 1979 ai numeri _____

Per quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà della società _____

con sede in Palosco, in virtù di:

- Atto di compravendita in data 24 luglio 2007 n.ro

, registrato a Brescia in data 31 luglio 2007 al . , trascritto a Bergamo in data 2 agosto 2007 ai numeri con il quale il signor vendeva la comproprietà di ½ alla società con sede in Palosco del compendio immobiliare sito in Palosco eretto su terreno particella 1300 e censito con la particella 1300 sub.701

Per la più antica provenienza:

- Cessione di quota in data 21 settembre

di Bergamo, registrato a Bergamo in data 11 ottobre 1983 al n. ro 7580 Mod.2, ivi trascritto in data 20 ottobre 1983 ai numeri e successivo atto di rettifica in data 2 marzo 1984

repertorio del Notaio di Bergamo, registrato a Bergamo in data 7 marzo 1984 al con il quale il signor cedeva la comproprietà dell'apezzamento sito in Palosco particella 1300, al

- Atto in data 28/12/2012 repertorio 515 Provincia di Bergamo per Espropriazione per pubblica utilità a favore della Provincia di Bergamo contro in Comune di Palosco a catasto terreni foglio 9 mappale 5998.

Formalità Pregiudizievoli

reper- torio Grava su carico del mappale 1300 foglio 11 Comune di Palosco a favore ENEL locale cabina concesso in servitù, costituita dal passaggio delle linea elettrica in cavo interrato a 15Kw., per una percorrenza di mt.10. La zona asservita dall'elettrodotta è larga mt. 0,50 per ciascun lato dall'asse della

conduttura ed è individuata con riga tratteggiata in rosso sul disegno allegato. (per maggiori dettagli si rimanda alla lettura completa dell'atto in questione).

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 2 agosto 2007 ai numeri _____ con sede in Bergamo contro _____ con sede in Palosco per quota di ½ e PEZZOTTA BATTISTA per quota ½, capitale Euro 500.000,00 Somma iscritta Euro 750.000,00 Durata 15 anni e 3 mesi. Grava su beni in Palosco catasto fabbricati foglio 11 particella 1300 sub.701; catasto terreni foglio 9 mappale 1300

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 30 luglio 2010 ai numeri _____ con sede in Bergamo contro _____ con sede in Palosco per quota di ½ e PEZZOTTA BATTISTA per quota ½, capitale Euro 500.000,00 Somma iscritta Euro 1.000.000,00 Durata 15 anni. Grava su beni in Palosco catasto fabbricati foglio 11 particella 1300 sub.701

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario) iscritta a Bergamo in data 13 marzo 2014 ai numeri _____ con sede in Bergamo contro _____ con sede in Palosco per quota di ½ e PEZZOTTA BATTISTA per quota ½, capitale Euro 175.000,00 Somma iscritta Euro 350.000,00 Durata 10 anni. Grava su beni in Palosco catasto fabbricati foglio 11 particella 1300 sub.702

- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 14 febbraio 2018 ai numeri _____ con sede in _____

....., con sede in Palosco capitale

Euro 144.788,42 somma iscritta 200.000,00, gravante le seguenti unità immobiliari :

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 2 maggio 2018 ai numeri

..... con sede in Palosco capitale Euro 319.738,17 somma

iscritta 639.476,34, gravante le seguenti unità immobiliari :

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

n.b.

Le ipoteche iscritta a Bergamo in data 2 agosto 2007 ai

..... iscritta a Bergamo in data 30 luglio 2010 ai numeri

..... ; iscritta a Bergamo in data 13 marzo 2014 ai numeri

a favore, oltre che a colpire la quota di comproprietà pari

ad ½ degli immobili in Palosco in capo alla società

..... colpiscono anche la quota di ½ degli stessi in capo al

Con atto in data 05 giugno 2018

..... di Brescia, tra-

scritto a Brescia il 11 giugno 2018 ai

..... accettava con beneficio

d'inventario l'eredità della defunta figlia

..... devoluta allo stesso in forza di legge

in quanto il "de cuius " non lascia disposizioni di ultima volontà.

Al data attuale l'inventario non risulta essere stato redatto malgrado decorsi i termini di legge per tale incombenza.

- Con atto in data 28 marzo 2018 _____ di Brescia registrato a BS il 4 aprile 2018 al _____ in qualità di coniuge della defunta _____ rinunciava all'eredità di quest'ultima.

- Con atto in data 06 marzo 2018 _____ di Brescia registrato a BS il 7 marzo 2018 al _____ rinunciava all'eredità della defunta figlia _____

n. b

Con atto in data 14 dicembre 2018 _____ nominato la ragioniera _____ procuratore speciale affinché venda a chi crede opportuno, e per il prezzo che stimerà conveniente, sollevando la procuratrice da ogni responsabilità sul prezzo di vendita dell'immobile in oggetto, tutti i diritti spettanti a esso mandante sull'unità immobiliare sita in Palosco alla via Pontoglio 21, riportata a catasto fabbricati come segue : fg.11 particella 1300 sub.702; a catasto terreni sito nel comune di Palosco foglio 9 particella 1300. (procura a cui si rimanda per maggiori informazioni)

Beni in Comune di Palosco, appezzamento di terreno censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio al foglio di mappa 11 foglio logico 9, particella 1299 seminativo irriguo arborato cl. 3 di are 69.15 R.D.€ 37.50 R.A.€ 55,36.

Proprietà _____, con sede in Palosco.

Provenienza :

- Atto di compravendita in data 19 ottobre 1999 n.ro

debitamente registrato a Romano di Lombardia in data 05/11/1999 al n. 636, trascritto a Bergamo in data 30 ottobre 1999 ai numeri con il quale il Comune di Palosco vendeva alla società con sede in Palosco, l'appezzamento di terreno in Comune di Palosco al foglio 11 mappale 1299.

Determinazione del Comune di Palosco n. del 14/12/1998 avente per oggetto " aggiudicazione per la vendita di un terreno a destinazione produttiva di proprietà Comunale sito in via Pontoglio, Approvazione verbale di gara d'asta Pubblica. "

- Mutamento di denominazione o ragione sociale in data 14 dicembre 2004 n.ro

repertorio del Notaio di Brescia, trascritta a Bergamo in data 18 gennaio 2005 ai numeri con sede in Palosco modificava la denominazione in con sede in Palosco .

Formalità Pregiudizievoli

- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 14 febbraio 2018 ai numeri con sede in

..... con sede in Palosco capitale

Euro 144.788,42 somma iscritta 200.000,00, gravante le seguenti unità immobiliari

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 2 maggio 2018 ai numeri

..... a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma contro

con sede in Palosco capitale Euro 319.738,17 somma

iscritta 639.476,34, gravante le seguenti unità immobiliari

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

Inoltre :

Tra la documentazione resa disponibile alla consultazione sono stati reperiti anche i seguenti titoli :

- Atto di costituzione di società in data 09/09/1997, i sigg.

stituiscono la società con sede in Palosco via Papa Gio-

vanni XXIII°. Atto registrato a Chiari il 09/09/1977 al

- Atto di regolarizzazione di società in Nome Collettivo rep.

registrato a Lonato il 29/12/1984 al depositato al Tribunale di Bergamo in data 15/01/85 al n.

614.

- Atto di Modifica dei patti sociali e società in nome collettivo,

Biondi, registrato a Verolanuova il 28/123/1981 al depositato in Tribunale di Bergamo il

08/01/1988 ,avente per oggetto trasferimento della sede della società da via Giovanni XXIII°

in Palosco a via Pontoglio

Beni in Comune di Palosco inclusi nell'edificio di tipo condominiale sito in via Papa Giovanni XXIII civ.

n.36, unità immobiliare censita al foglio 5 con la particella: 817 sub. 704 via Papa Giovanni XXIII n.36,

piano T-1-3, cat.A/4, cl.3, vani 6,5, R.C.€ 385,34

Di proprietà della signora _____

per l'usufrutto.

Titolo di Provenienza :

- Atto di donazione in data 14 febbraio 1997

tarelli di Bergamo, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 10 marzo 1997 ai numeri

donava la nuda proprietà alla signora

dell'unità immobiliare sita in Comune di Palosco censita al foglio 5 con la particella 817

sub. 704. Precisandosi che il signor si riservava l'usufrutto con diritto all'accrescimento a favore della signora

Dalla sezione " D " della nota di trascrizione :

" alla porzione immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte, ai sensi di legge e per destinazione, ivi compresi in particolare il cortile, il vano scala con relativo disimpegno da cielo a terra, nonché l'atrio e disimpegno a piano terra. ... "

Si precisa che il signor nel codice fiscale, indicato sol con il nome

Ricongiungimento dell'usufrutto in morte del signor deceduto il 13.09.2001

n. b

La sig. è deceduta in data 4 settembre 2017, alla data attuale non risulta effettuata la successione, Il sig. (padre) ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario che ad oggi non è stato ancora redatto; la madre sig.

hanno ambedue rinunciato all'eredità.

Beni in Comune di Mornico al Serio

Inclusi nell'edificio di tipo condominiale sito in via Indipendenza civ. n.2, le unità immobiliari censite al foglio 9 con le particelle:

209 sub. 25 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/2, cl.1, mq. 25, R.C.€ 25,82

209 sub. 27 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/2, cl.1, mq. 67, R.C.€ 69,21

209 sub. 18 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/6, cl.1, mq. 11, R.C.€ 15,34

209 sub. 19 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/6, cl.1, mq. 11, R.C.€ 15,34

209 sub. 24 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/1, cl.2, mq. 53, R.C.€ 599,92

209 sub. 26 via Indipendenza n.2, piano S1, cat.C/1, cl.2, mq. 70, R.C.€ 730,27

Provenienza :

Di proprietà della società _____ con sede in Pa-
losco, per quota intera, in virtù di:

- Atto di compravendita in data 30 dicembre 1996 n.ro 65733/14518 di repertorio del Notaio

di Martinengo, registrato a Romano di Lombardia il 9 gennaio 1997 al n.42, trascritto a

Bergamo in data 16 gennaio 1997 ai

Con il quale la società Bergamo 2 s.r.l. vende ai _____ per la società

_____ in Comune di Mornico al Serio ;

negozio a piano terra identificato al foglio 9 con la particella 209 sub.24; magazzino a piano interrato

identificato al foglio 9 con la particella 209 sub.25; negozio con servizio a piano terra identificato al

foglio 9 con la particella 209 sub.36; magazzino a piano interrato identificato al foglio 9 con la parti-

cella 209 sub.27; posto auto a piano terra foglio 9 particella 209 sub.18; posto auto a piano terra

foglio 9 particella 209 sub.19.

- Mutamento di denominazione o ragione sociale in data 14 dicembre 2004 n.ro

repertorio del Notaio _____ di Brescia, trascritta a Bergamo in data 18 gennaio 2005 ai nu-

_____ con il quale la società

_____ con sede in

Palosco modificava la denominazione in

con sede in Palosco

Formalità pregiudizievoli :

Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 14 febbraio 2018 ai numeri

con sede in

Calcio contro con sede in Palosco capitale

Euro 144.788,42 somma iscritta 200.000,00, gravante le seguenti unità immobiliari

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta a Bergamo in data 2 maggio 2018 ai numeri

con sede in Roma contro

..... con sede in Palosco capitale Euro 319.738,17 somma

iscritta 639.476,34, gravante le seguenti unità immobiliari

MORNICO AL SERIO(BG), quota 1/1 particella 209 subb.24-25-26-27-18-19

PALOSCO(BG) quota ½ particella 1300 sub. 702 e particella 1300 di are 70.50

PALOSCO(BG) quota 1/1 particella 1299 di are 69.15

*

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda all'attenta lettura e disamina di tutti i " titoli " elencati nel presente capitolo.

Accertamenti urbanistici generali

Inquadramento urbanistico beni in Comune di Palosco.

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10000000000000000000 del 18/03/2019, allegato alla presente relazione.

Il Comune di Palosco è dotato di P.G.T definitivamente approvato con delibera C.C: n. 10 del 04/04/2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 22 luglio 2009;

Variante n. 1 al vigente P.G.T. approvata con delibera di C.C. n. 15 del 10.11.2015;

Studio geologico di supporto al P.R.G. redatto ai sensi della L.R. n. 41/97, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con propria Deliberazione n. 52 del 26.11.2003 e s.m.i. allegate al P.G.T.;

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i.;

- Le aree individuate catastalmente con i mappali nn. **1300 - 1299** del foglio n. 9 del censuario di Palosco ubicate in via Pontoglio, secondo il vigente P.G.T. sono così classificate:

D "AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO " comparto 96, rapporto di copertura 60 %, altezza massima H= mt.. 11,00, per le destinazioni d'uso vedere articolo 72 del Piano delle Regole. Le aree confinano a sud con la strada provinciale S.P. n. 100, l'eventuale edificazione deve rispettare la distanza di mt. 20,00 dal ciglio della proprietà provinciale.

- L'area con soprastante edificio individuato con il mappale n. 817 del foglio 905 del censuario di Palosco ubicati in via Papa Giovanni XXIII secondo il vigente P.G.T. sono così classificati:

"AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO" — Comparto 09 - DB Densità bassa — indice fondiario Uf 0,35 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura Rc max 40%) H= n. 3 piani, vedi art. 70 del Piano delle Regole.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda all'attenta lettura degli strumenti urbanistici vigenti per i rispettivi Comuni, Piano di Governo del Territorio e sue componenti, norme tecniche

di attuazione, piano delle regole, documento di piano e piano servizi, componente geologica, sismica, carta dei vincoli e quanto altro rappresenterà la regolamentazione e normativa urbanistica vigente e nel momento in cui verranno inoltrate istanze abilitative riguardanti i beni oggetto di trattazione, nel rispetto di tutte le prescrizioni urbanistiche prevedenti e vigenti.

Beni in Comune di Palosco – Complesso produttivo sito in via Pontoglio

Proprietà disponibile alla procedura di fallimento :

quota indivisa pari ad 1/2 della società

Dall' articolo 8 - normativa urbanistica - riportato nel titolo di compravendita atto in data 24/07/2007 rep. _____ ha venduto alla società _____ beni in Comune di Palosco a catasto fabbricati foglio 9 particella 1300 sub.701.

Vengono elencati i seguenti titoli abitativi :

- Concessione edilizia in sanatoria n. 267/S, prot. 525 in data 18/02/1998;

(su istanza di Pezzotta Battista avente per oggetto capannone artigianale sull'area a catasto fabbricati fg.11 particella 1300 P.T. Certificato di agibilità prot.525 con decorrenza dal 18/02/1998)

- Concessione edilizia in sanatoria n.56/95 prot.1889 del 20/02/1998;

(su istanza della ditta _____, avente per oggetto costruzione di piccolo magazzino ad uso deposito trucioli pressati e scarti dei legno;)

- Concessione edilizia in sanatoria n.57/95 prot.1890 del 20/02/1998;

(su istanza della ditta _____ avente per oggetto costruzione di nuovo magazzino in ampliamento per uso assemblaggio infissi;)

- Concessione edilizia in sanatoria n.58/95 prot.1891 del 20/02/1998;

(su istanza della ditta _____, avente per oggetto tettoia aperta per ricovero legname e forno essiccatoio.)

- Concessione edilizia in sanatoria n.59/95 prot.1892 del 20/02/1998;

(su istanza della ditta _____, avente per oggetto costruzione nuovo laboratorio – magazzino ripostiglio ad uso artigianale)

- Concessione edilizia in sanatoria n.60/95 prot.1893 del 20/02/1998;

(su istanza della ditta _____, avente per oggetto costruzione di tettoia ad uso artigianale per ricovero automezzi;

Cabina elettrica realizzata in forza della concessione edilizia n. 12/0M/94 reg. costr., prot. n. 3434, in data 21.03.1994, e successiva concessione edilizia in variante n. 21/0M/94 reg. costr., prot. n. 1249, in data 29.6.1994.

- Concessione edilizia n. 92/98 prot. 6029/98 del 06/11/98: (su istanza della _____, avente per oggetto ampliamento edificio produttivo.)

- Concessione edilizia n. 30/99 prot. 2443/99 del 21/05/1999 in variante alla CE 92/98; (su istanza della _____, avente per oggetto costruzione capannone artigianale.) Comunicazione inizio lavori prot-3327 del 25/05/1999; Comunicazione di fine lavori prot.5951 del 20/09/1999;

Inoltre è stata riscontrata la presenza del seguente titolo abilitativo :

- Segnalazione certificato di inizio attività (SCIA) prot. 3881 del 28/05/2012 su istanza della _____,

_____ , avente per oggetto installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura del capannone fg. 11 mapp. 1300 sub. 701 per un totale di 150Kw. (dalla scheda tecnica potenza nominale di picco Kwp 149,76, producibilità annuale Kwh/anno 138,528)

- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prot. n. 6034 del 31/08/2012.

Comunicazione di fine lavori prot.6034 del 31/08/2012.

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi che hanno riguardato la proprietà in questione e lo stato dei luoghi visionato durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato genericamente ravvisato quanto segue :

La concessione edilizia in sanatoria n. 267/S, prot. 125/525 in data 18/02/1998 ha riguardato due parti dell'edificio produttivo in particolare:

Per la " prima " porzione di capannone situata di fronte l'ingresso carrale, all'interno della quale erano previsti un ufficio, deposito e sala lucidatura, oltre ad un piccolo corpo di fabbrica esterno ad uso spogliatoio, con antibagno e servizi, il piccolo fabbricato rappresentato graficamente come " esistente " non è più presente. L'ingombro del corpo di fabbrica principale capannone è di poco meno di circa una trentina di centimetri più largo rispetto quanto autorizzato (rif. misurazione al netto delle sporgenze degli spigoli d'angolo dei pilastri) e di pochi centimetri più lungo sempre agli spigoli esterni dei pilastri, rispetto alle dimensioni riportate sulla planimetria che correda la concessione in sanatoria di cui sopra; mentre invece l'elaborato grafico che correda la concessione edilizia 30/99, avente per oggetto il solo ampliamento in prolungamento di edificio esistente, riporta per la stessa struttura al tempo condonata, dimensioni più coerenti con lo stato attuale. Il fabbricato esterno ad uso spogliatoio e servizi è risultato essere, rispetto a quanto condonato, di pochi centimetri più largo ma di lunghezza quasi pari al doppio rispetto a quanto autorizzato.

La distribuzione interna è diversa da quanto è stato oggetto di condono edilizio, ad oggi l'ufficio, che si apre direttamente sul capannone, privo del disimpegno previsto, ha assorbito parte di quello che era il deposito, la sala lucidatura originaria è in parte la sala verniciatura; è stato aggiunto un secondo ambiente adiacente non contemplato in origine, alcune aperture e passaggi sono stati

modificati, chiusi, spostati oppure di nuova realizzazione. La distribuzione interna attuale della zona uffici ed i locali a piano terra non sono neppure coerenti con quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla CE 30/99, ultimo titolo abilitativo in variante rilasciato prima della pratica che ha riguardato l'impianto fotovoltaico.

Il corpo di fabbrica esterno che, come condonato, includeva uno spogliatoio, antibagno, doccia e wc, come anticipato, è stato realizzato di lunghezza pari a quasi il doppio di quanto autorizzato e di poco più largo, mantiene nella prima parte la distribuzione originaria, mentre nella porzione aggiunta, non autorizzata, sono stati ricavati due servizi con antibagno spogliatoio. L'altezza interna è di poco diversa.

Agli uffici realizzati a piano primo ricavati nella "prima" porzione di capannone, si sale sia mediante scala a chiocciola in ferro oppure dall'esterno attraverso scala con struttura in ferro e gradini in legno. Degli ambienti si ha riscontro grafico sulla tavola 3 della CE in sanatoria 56/95 e sulle tavole 3 e 4 " stato attuale " della concessione edilizia 92/98, avente per oggetto ampliamento di capannone esistente, poi variata con la CE 30/99 che non riporta più gli uffici.

Nelle pratiche precedenti gli uffici a piano primo non sono mai indicati come in progetto, per cui il fatto che la CE 46/95 e la CE 92/98 li consideri come esistenti, non giustifica la loro esistenza e conformità urbanistica, quindi sono stati qui considerati privi di titolo abilitativo. Inoltre la rappresentazione grafica e distribuzione interna non è completamente coerente con lo stato dei luoghi, la scala interna è a chiocciola e non rettangolare, le altezze interne rilevate al di sotto dei controsoffitti, sono nella media inferiore ai minimi contemplati dal regolamento igiene. (da verificare)

La parete perimetrale lato ovest che delimita a piano primo l'ufficio è stata arretrata verso l'interno per ricavare una " nicchia " esterna posizionata lungo la prima campata del capannone, all'interno della quale si trova quella che era la caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento che in

precedenza era collegato agli uffici. Oggi è attraversata da una serie di tubazioni e impianti vari, qui si trova anche l'unità ventilante dell'impianto di riscaldamento/refrigerazione degli uffici a piano primo. La porta che si apre sulla scala esterna è arretrata rispetto al filo esterno del capannone, ai lati è stata ricavata una nicchia ad uso armadio a muro. Resta il fatto che gli uffici non risultano essere mai stati autorizzati, con tutti gli annessi e connessi.

La tavola 2 che corre la stessa concessione edilizia in sanatoria , di cui sopra riguarda anche una seconda porzione di fabbricato produttivo rappresentata da una tettoia posizionata lungo parte del confine est della proprietà. Sottolineato che tale posizione determina conseguenze limitative in ordine a quelle che sarà il rispetto delle distanze per eventuali edificazioni sul fondo confinante (va verificare). Attualmente il terreno confinante è di proprietà della stessa società P&P serramenti comproprietaria per quota di ½ dell' area e dei fabbricati insistenti sul map-pale 1300, ma si tratta in ogni caso di una questione che dovrà essere tenuta in considerazione nel momento in cui di proprietà diversa, in rapporto a circostanze che per tale ragione ne penalizzano il valore.

La rappresentazione grafica della porzione condonata non contemplava le aperture presenti lungo il versante sud del corpo di fabbrica, oggi esistenti, così come sono diverse le posizioni e dimensioni delle aperture interne.

Sono state generalmente rilevate per il complesso produttivo alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria.

La concessione edilizia in sanatoria n.56/95 prot.1889 del 20/02/1998 ha riguardato la costruzione di piccolo magazzino ad uso deposito trucioli pressati e scarti di legno;

La struttura si trova lungo il confine nord della proprietà, la parete perimetrale nord appare di poco insistente sull'area confinante, se tale circostanza verrà confermata in occasione di rilevamenti strumentali topografici, si tratterà di ridimensionare la struttura per rientrare all'interno dell'area di proprietà di competenza. Il fabbricato include un piccolo ambiente non presente sugli elaborati che corredano la concessione in sanatoria, le posizioni delle aperture sono diverse.

Sussiste una incongruenza tra quanto rappresentato sulla tavola 2 e tavola 3 allegate al condono edilizio, dove la prima indica la lunghezza del manufatto in mt. 11,50 (dimensione meglio coerente con lo stato dei luoghi) mentre la seconda mt. 16,50.

Inoltre anche qui è indicato come esistente l'ufficio a piano primo, del quale, come già anticipato, non vi è riscontro autorizzativo nelle pratiche precedenti.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria.

*

- Concessione edilizia in sanatoria del 20/02/1998, riguarda la costruzione di nuovo magazzino in ampliamento per uso assemblaggio infissi;

Si tratta del corpo di fabbrica aggiunto come prolungamento della porzione immobiliare che è stata oggetto del condono 125/525, anch'esso è posizionato lungo il confine est della proprietà, e per tale ragione vale anche qui quanto detto in precedenza per quanto riguarda le limitazioni di rispetto delle distanze "imposte" al terreno adiacente per un eventuale edificazione (da verificare). Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria.

*

Concessione edilizia in sanatoria n.58/95 prot.1891 del 20/02/1998, avente per oggetto tettoia aperta per ricovero legname e forno essiccatoio.

Riguarda la struttura parzialmente adiacente il fabbricato di cui alla CE 125/525 (tav.2), e che interessa parte del confine est della proprietà, in posizione d'angolo, anche qui si verificano questioni di limitazione per il rispetto delle distanze a carico della proprietà confinante dovute alla posizione della costruzione come sopra precisate. (da verificare).

La struttura è dotata di gronde piuttosto sporgenti rappresentate senza dimensioni e con semplice tratteggio sui disegni di progetto, la profondità riferita alla parte centrale del manufatto di forma irregolare, è indicata in mt. 11,00 sulla tavola 2 di progetto, mentre in mt. 11,50 sulla tavola di progetto 3, dimensione più coerente con lo stato dei luoghi alla luce del fatto che rispetto alla prima la profondità è maggiore di circa una trentina di centimetri. Si segnala inoltre che la colorazione " rossa " che indica il perimetro del manufatto condonato non include il collegamento con l'edificio adiacente per cui tale porzione è da considerare priva di titolo abilitativo.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria

- Concessione edilizia in sanatoria n.59/95 prot.1892 del 20/02/1998, avente per oggetto costruzione nuovo laboratorio – magazzino ripostiglio ad uso artigianale.

Si tratta del corpo di fabbrica adiacente la prima parte del capannone originario, la cui distribuzione interna è diversa anche in quanto all'interno è stato ricavato un locale, accessibile solo dall'esterno, nel quale si trovano gli inverter dell'impianto fotovoltaico situato sulla copertura dei capannoni. La posizione e dimensione delle aperture sono diverse da quanto riportato sulla pratica edilizia, così come la distribuzione interna.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria.

Concessione edilizia in sanatoria del 20/02/1998; avente per oggetto costruzione di tettoia ad uso artigianale per ricovero automezzi;

Si tratta della tettoia situata nei pressi della cabina elettrica, le tavole di progetto non riportano le ampie gronde di cui la struttura dispone lungo i tre lati interni. Costruzione realizzata lungo il confine ovest della proprietà che potrebbe comportare questioni di conflittualità di distanze nei rapporti con la proprietà confinante.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria.

- Concessione edilizia del 06/11/98, avente per oggetto ampliamento edificio produttivo.

Si tratta della porzione di capannone realizzata in ampliamento e prosecuzione dell'esistente costruzione che è stata oggetto della prima pratica di condono edilizio, qui la larghezza dell'edificio indicata sulle tavole come esistente, di cui la pratica in questione costituisce il titolo abilitativo dell'ampliamento, dimensione meglio coerente con lo stato dei luoghi, ma è differente rispetto a quanto riportato sulla pratica del di condono del 1995, analogamente per quanto indicato per la lunghezza della porzione esistente anche qui di poco differente.

La lunghezza dell'ampliamento è maggiore di poco più di una trentina di cm., con riferimento agli spigoli esterni dei pilastri d'angolo, rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto la cui indicazione delle quote è comunque piuttosto confusa difficile da interpretare anche per la

presenza di allineamenti non regolari. Le distribuzioni interne riportate sui disegni del capannone esistente e quelle dei corpi di fabbricati adiacenti lato ovest, non sono coerenti con lo stato dei luoghi come già precisato nei paragrafi precedenti, così come le posizioni delle aperture dell'ampliamento verso l'esterno.

La concessione edilizia ha autorizzato anche due passaggi di collegamento tra l'ampliamento in progetto ed il capannone adiacente lato ovest, in luogo dei passaggi, risultati di circa più di una ventina di centimetri più larghi, lo spazio tra le due porzioni immobiliari è stato interamente coperto, nel contempo sono state rimosse le pareti tra i pilastri lato est del nuovo capannone che lo separavano dai due passaggi coperti di cui sopra. Il progetto ha riguardato anche la rete fognaria e di smaltimento acque pluviali, qui non verificati.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato la concessione in sanatoria. La pratica esaminata presso l'ufficio tecnico comunale non contiene alcuna documentazione riguardante la richiesta di agibilità né tanto meno certificazioni di conformità impianti, collaudi statici, ecc.

In aggiunta a quanto sopra sono completamente privi di titolo abilitativo i seguenti manufatti :

- La baracca in lamiera, utilizzata come locale ripostiglio attrezzi, ricambi e materiali di consumo, situata a breve distanza dalla tettoia ricovero automezzi. E' un manufatto in lamiera metallica smontabile e removibile, per cui come tale qui considerato. Costruzione realizzata lungo il confine ovest della proprietà che potrebbe comportare questioni di conflittualità nei rapporti di distanze con la proprietà confinante.

- La tettoia in ferro che include uno dei due silos di raccolta trucioli e il macchinario per la pressatura dei trucioli di legno; la prima struttura adiacente, sempre in ferro e pannelli perimetrali di tipo "sandwich", all'interno della quale si trova la caldaia con bruciatore, pompe e impianti collegati all'impianto di riscaldamento del capannone alimentato dai trucioli pressati, impianti quadri elettrici e di controllo; la seconda struttura adiacente la precedente in metallo e pannelli perimetrali di chiusura, utilizzata come piccola officina magazzino ricambi. Costruzioni realizzate lungo il confine ovest della proprietà che potrebbe comportare questioni di conflittualità nei rapporti di distanze con la proprietà confinante.

- Analogamente è priva di titolo abilitativo l'ulteriore tettoia in ferro posizionata di fianco alle suddette strutture, al di sotto della quale si trova il serbatoio gasolio con vasca di raccolta liquidi. Il serbatoio gasolio è privo delle autorizzazione di prevenzione incendi pertanto non deve essere utilizzato sino all'ottenimento delle varie abilitazioni. Anche qui si tratta di una costruzione realizzata lungo il confine ovest della proprietà che potrebbe comportare questioni di conflittualità nei rapporti con la proprietà confinante.

- La tettoia in ferro le cui strutture verticali sono inserite in fusti di metallo zavorrati con sabbia e cemento appoggiati al suolo anche qui si tratta di un manufatto removibile qui considerato totalmente privo di valore e comunque privo di autorizzazione e da rimuovere come le altre strutture removibili non funzionali.

- La piccola costruzione in muratura situata in posizione d'angolo lato nord-ovest, ad suo locale attrezzi agricoli. Anche qui realizzata lungo i confini di proprietà per cui da verificare, come per le altre posizionate lungo i confini, il rispetto delle proprietà di terzi.

- La tettoia in ferro realizzata in adiacenza al manufatto di cui sopra, utilizzata, al momento del sopralluogo come ricovero animali fienile e stoccaggio mangime. Realizzata lungo il confine di

proprietà per cui da verificare, come per le altre posizionate lungo i confini, il rispetto delle proprietà di terzi.

- La tettoia a due altezze, situata in posizione d'angolo confine nord, nord - est che di fatto si collega con l'adiacente magazzino oggetto della pratica di condono edilizio 57/95, che conseguentemente determina continuità di superficie coperta. Da verificare il rispetto della posizione di confine nei confronti di " terzi ".

- La cantina a piano interrato con parapetti e scale in c.a., situata al di sotto della tettoia che è stata oggetto della pratica di sanatoria 58/95, nella cantina si trova l'impianto di pompaggio acqua che ricarica la vasca di raccolta dell'impianto di pressurizzazione della rete anti incendio.

- La struttura in pannelli di lamiera coibentata all'interno della quale si trova l'impianto di pressurizzazione delle rete antincendio, antistante ed a breve distanza è visibile il chiusino d'ispezione della vasca interrata di raccolta della rete antincendio, anch'essa come il manufatto priva di autorizzazione.

- Il piccolo corpo di fabbrica in muratura adibito a magazzino deposito vernici realizzato all'esterno in aderenza alla porzione di capannone che è stata oggetto della prima pratica di condono edilizio.

- Le due baracche in legno situate nell'angolo sud-est della proprietà a confine sia con l'adiacente terreno mappale 1299 di proprietà della società P&P, che con l'area di pertinenza della proprietà confinante mappale 1542. La costruzione è parzialmente interessata dalle strutture in travi di ferro sulle quali sono appoggiati i pannelli solari termici collegati all'impianto della piscina confinante proprietà di " terzi ". Anche queste ultime, considerate totalmente prive di valore , saranno da rimuovere, mentre la struttura che sostiene i pannelli di cui sopra dovrà essere spostata così come eliminati tutti i collegamenti elettrici ed idrici esistenti insistenti sulla proprietà oggetto di trattazione, onere , una volta concordate le modalità, qui considerato a carico dell'aggiudicatario.

- Parte del collegamento tra la tettoia condonata con la pratica 58/95 e il capannone condonato con la pratica 125/525, in posizione d'angolo.

Tra le varie questioni che andranno verificate in ordine alla possibilità o meno di sanare i manufatti privi di titoli abilitativi andranno prese in considerazione anche quelle riguardanti il posizionamento degli stessi sia all'interno delle proprietà che nei confronti della proprietà confinanti in rapporto al rispetto delle distanze tra fabbricati e confini.

Inoltre lungo il confine sud con il mappale 1542, all'interno della proprietà oggetto di trattazione pertinenza scoperta dell'edificato produttivo, è stata riscontrata la presenza di un camminamento pavimentato in calcestruzzo che include una presa d'aria circolare ed una rettangolare di tipo "bocca di Lupo", i cui manufatti e le intercapedini poste al di sotto del camminamento sconfinano all'interno della proprietà identificata con il mappale 1300 sulla quale insiste il compendio immobiliare produttivo. Si tratta delle prese d'aria e areazioni degli ambienti sottostanti l'edificio confinante insistente sul mappale 1542 proprietà di "terzi".

La questione dello sconfinamento riguarda l'edificio di terzi, ma l'eventuale rimozione o modifica dei manufatti in questione comporterà sicure criticità tecniche e regolamentari che andranno risolte tra le proprietà confinanti. Ricordato che sono presenti anche condivisioni che riguardano impianti e "reti" varie tra l'edificio produttivo e quello confinante di civile abitazione e che, fatti salvi accordi diversi, determinano la presenza di reciproche servitù a favore e/o contro. Così come per la presenza delle aperture che dall'area cortile di pertinenza dell'edificio di civile abitazione consente di accedere direttamente all'area scoperta di pertinenza del capannone nei pressi del cancello d'ingresso.

Situazioni che dovranno essere regolamentate, concordate o modificate secondo gli intendimenti della parti interessate, eventualmente adeguando anche, dove necessario la documentazione del

caso. Così come anche per quanto la corretta localizzazione del confine tra le due proprietà, la cui posizione rilevabile graficamente sulla scorta della documentazione catastalmente potrebbe essere non completamente coerente con lo stato dei luoghi. Il tutto in considerazione del fatto che non risultano o non sono riscontrabili, regole e/o impegni reciproci che regolamentano tra le parti confinanti usi comuni, condivisi e/o esclusivi dove tali circostanza sono in essere.

Questioni che insieme a tutto quanto esposto nel presente capitolo, ed alle criticità di natura abilitativa riscontrate, sono state considerate anch'esse penalizzanti ai fini della valutazione finale.

Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi riguardanti le recinzioni, gli accessi carrabili e pedonali ed i camminamenti interni, cancelli interni ed esterni, per i silos di raccolta trucioli e per i basamenti su cui sono appoggiati alcuni manufatti esterni, macchinari ed impianti all'esterno delle costruzioni principali.

In aggiunta a quanto sopra non è stata rinvenuta documentazione che attesti e confermi l'abitabilità/agibilità dell'intero complesso produttivo, né delle singole pratiche di condono edilizio fatta eccezione per il primo condono la cui agibilità è stata rilasciata con decorrenza 18/02/1998. L'ottenimento di certificati di abitabilità/ agibilità, prevenzione incendi e conformità varie è stato qui considerato onere tecnico, economico ed amministrativo a carico dell'aggiudicatario. Dell'impianto antincendio non è stato possibile reperire alcuna documentazione che ne confermi il funzionamento, dimostri gli schemi, l'adeguatezza o meno e conformità dei materiali e dei sistemi adottati, e quanto altro che possa essere considerato realizzato nel rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi. Ulteriore criticità che, insieme alle altre, ha influito negativamente sui valori in quanto anche qui ogni onere riconducibile all'impianto anti incendio ed all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

Non sono state reperire le certificazione di conformità e collaudo degli impianti e delle strutture, la progettazione e gli schemi delle reti interne impiantistiche, manca la pratica di prevenzione incendi con relativo certificato (CPI), non sono state reperite le autorizzazioni agli allacciamenti in fognatura e acquedotto, autorizzazioni alle emissioni in atmosfera (se necessarie) e quanto altro previsto dalla normativa nel merito dell'attiva produttiva svolta e che dovrebbe essere nelle dotazioni della documentazione dell'azienda.

L'impianto situato all'interno della cantina, priva di titolo abilitativo, che ricarica la vasca dell'impianto di pressurizzazione della rete anti incendio attraverso pompa automatica, preleva l'acqua direttamente da un pozzo senza alcun titolo che autorizzi tale azione e l'esistenza del pozzo.

Ricordato che le acque sotterranee sono considerate di pubblico demanio e che in ogni caso la costruzione di un pozzo deve essere autorizzata dall'ente provinciale e/o regionale preposto, verificata a livello comunale la presenza di eventuali vincoli di natura idrogeologica. Una volta e se ottenute le autorizzazioni si tratterà di ottenere anche quelle comunali e quelle relative all'uso dell'acqua e verifica della quantità prelevata. La mancanza di dette autorizzazioni, se non ottenibili, comporterà la necessità di adottare altri sistemi per la ricarica dell'impianto, che in ogni caso attualmente avviene in modo abusivo. Ulteriore elemento tra le altre circostanza di criticità prudenzialmente considerato un elemento penalizzante sulla valutazione finale.

Non sono state verificate le condizioni del suolo e sottosuolo in merito ad eventuali situazioni di contaminazione che possano, in ragione dell'attività svolta, aver determinato circostanze di inquinamento che nel caso presenti, comporteranno interventi di bonifica qui considerati nel caso a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre :

- Sono presenti generiche diversità di modesta entità, in aggiunta a quanto sopra elencato, che interessano nell'insieme la consistenza del compendio immobiliare produttivo, diversità in alcune posizioni delle aperture interne ed esterne.

- Nel deposito autorizzato con la 60/95, la finestra più grande è stata realizzata rispetto a quanto autorizzato di dimensioni inferiori;

- La finestra dell'unico spogliatoio autorizzato invece ha dimensioni maggiori;

- Nella sala verniciatura sono state realizzate due aperture non autorizzate che danno sulla produzione ed è stata chiusa la porta che dà sul cortile;

- Nell'area in cui era prevista la centrale termica, non esistente, era presente una porta sull'esterno che non è stata realizzata;

- Non esiste la finestra indicata nel capannone artigianale nel corpo autorizzato con la 267/86, né il portone con l'uscita d'emergenza; non sono state indicate nemmeno le aperture che danno sul locale deposito, e la relativa porta è stata ingrandita;

- Il deposito legname autorizzato con la 57/95 è stato chiuso ed è stata creata una porta sul giardino, un portone verso il capannone artigianale e, in corrispondenza a quest'ultimo, è stato inserito un ulteriore portone verso il locale deposito di stoccaggio;

- È stato chiuso il portone che dava sul giardino dal corpo autorizzato con la 30/99, e al suo posto è stata inserita un'uscita d'emergenza.

- Non sono presenti alcune pareti interne previste dai titoli abilitativi, oppure sono in posizione diversa.

Sono state generalmente rilevate alcune differenze delle altezze interne moderatamente diverse rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici che hanno corredato i titoli abilitativi.

ANNOTAZIONE IMPORTANTE

E' fondamentale che il curatore della procedura di fallimento si accerti se la quota di comproprietà di ½ in capo al _____ dei beni non disponibile alla procedura di fallimento, ma della quale il suddetto ha conferito procura di vendita allo stesso Curatore, sia o meno vendibile unitamente alla quota disponibile alla procedura di fallimento, adottando le stesse metodologie e regole ammesse in ambito di vendite per beni oggetto di procedure concorsuali in presenza difformità edilizie.

Circostanza che se non risultasse ammissibile comporterà l'impossibilità da parte del Curatore di porre in vendita, unitamente alla quota disponibile alla procedura di fallimento, anche la quota di comproprietà indivisa del _____ malgrado la procura.

*

Abitazione in Palosco via Papa Giovanni

Proprietà disponibile alla procedura di fallimento nuda proprietà (deceduta);

Usufrutto in capo alla madre (non disponibile)

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà in forza di atto di donazione in data 14 febbraio 1997 n.

viene precisato che :

" l'edificio che include la proprietà è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, e che oltre alla concessione edilizia n. 635 del 17 ottobre 1974, non sono state eseguite altre opere necessitanti di titolo abilitativo. "

L'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'ufficio tecnico Comunale ha evidenziato la presenza della sopra citata concessione edilizia n. 635 del 17 ottobre 1974 avente per oggetto " la trasformazione e modifica interna di fabbricato", rilasciata ai

timo ha poi donato il diritto di proprietà della porzione immobiliare qui trattata a Pinetti Fausta).

Attestazione di inizio lavori del messo comunale in data 19/01/1976 inizio lavori dichiarato primi giorni

del mese di febbraio 1974. Comunicazione di " voltura di licenza edilizia a favore del

Oltre alla suddetta documentazione non sono state rinvenute altre pratiche abilitative specifiche per l'unità immobiliare in questione, fatta salva la presenza di ulteriori documenti dei quali lo scrivente non ha preso visione. La costruzione dell' edificio che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione è antecedente al settembre 1967, come precisato nell'atto di donazione del 1977.

Dal confronto tra quanto rappresentato sui più che "essenziali " elaborati grafici allegati alla concessione di cui sopra, completamente privi di misure e dimensioni per cui raffrontabili solo sotto l'aspetto visivo della distribuzione interna, e lo stato attuale dell'unità immobiliare, si è riscontrato sommariamente quanto segue :

Il titolo abilitativo contemplava modifiche per il piano terra, in origine costituito da un ambiente suddiviso in due parti di cui quella di maggiore dimensioni dotata di due piccoli locali, finalizzate alla realizzazione per l'intero piano di opere per la formazione di due abitazioni e locali accessori.

Di fatto i due appartamenti non sono stati realizzati, mentre sono state però modificate le scale e la zona ingresso; nel versante est della casa quella che doveva essere in progetto la camera di uno dei due appartamenti, è oggi la cantina abbinata all'abitazione a piano primo qui trattata. La distribuzione interna del piano terra non è coerente con quanto è stato oggetto della concessione edilizia, così come non è coerente la destinazione d'uso in quanto, in luogo dell'abitazione prevista, si tratta allo stato attuale di un unico ambiente apparentemente di uso comune.

La cantina dispone di due finestre anziché una come rappresentato sia sui disegni allegati alla concessione edilizia che sulla planimetria catastale. Prudenzialmente tale circostanza è stata considerata non autorizzata.

Per la porzione di piano primo occupata dall'unità immobiliare oggetto di trattazione, bene pervenuto per donazione, la concessione edilizia di cui sopra contemplava una serie di modifiche interne distributive rivolte alla formazione di un appartamento composto da tre camere da letto, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio. Mentre un secondo appartamento avrebbe interessato la parte restante del primo piano.

Le opere eseguite, non completate ancora a meno del rustico, sono mancanti di pavimenti, impianti, finiture, serramenti interni ed esterni, ecc., hanno concretizzato una distribuzione interna diversa dove in luogo di quanto sopra descritto, sono stati ricavati quelli che dovrebbero essere la cucina ed il soggiorno nel versante lato strada, quattro ambienti con disimpegno nel lato opposto e il locale di dimensioni minori probabilmente da adibire a bagno. La distribuzione non è neppure coerente con la planimetria catastale citata nell'atto di donazione. Il sottotetto nei disegni di progetto è indicato a piano "secondo piano attuale", privo di divisioni interne.

Con buona probabilità la conformazione dell'unità immobiliare come catastalmente rappresentata è avvenuta molto parzialmente in forza del titolo abitativo di cui sopra (anche se non corrispondente e dove le opere sono state apparentemente da abbandonate) e a fronte di frazionamenti catastali in particolar modo per quanto riguardante la formazione delle singole unità immobiliari e delle parti comuni condivise a livello condominiale e/o di comproprietà secondo l'utilizzazione. Ricordato che anche per il "frazionamento" di unità immobiliari in porzioni con diversa conformazione e utilizzazione e destinazione, rispetto a quanto assentito o storicamente comprovato, è necessario l'ottenimento di titolo abilitativo.

Alla luce di quanto sopra, e per quanto qui in tema, si tratterà di procedere alle necessarie – ove ammissibili urbanisticamente – sanatorie edilizie a carattere oneroso, insieme a quanto altro correlato al raggiungimento della normalizzazione urbanistica e verifica strutturale dell'unità immobiliare.

- Autorizzazione protocollo 4048 del 09 dicembre 1996, avente per oggetto la posa di n.3 tende da porre in opera sul fabbricato di via IV Novembre.

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto di titoli abilitativi sopra elencati, con particolare riferimento al più recente/ultimo rilasciato, e lo stato dei luoghi accertato durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si elencano le seguenti annotazioni :

Negoziò mapp. 209 su. 24 -

L'ambiente dotato di vetrina sulla pubblica via è risultato essere di poco più di una decina di centimetri più profondo rispetto alle dimensioni riportate sulla tavola di progetto, mentre la larghezza è di poco minore in corrispondenza della vetrina, ma maggiore di circa una decina di centimetri in corrispondenza della parete che divide il primo dal secondo ambiente, qui sagomata in modo diverso rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto. In prossimità dell'angolo tra la stessa ed il prolungamento della parete che separa il negozio dal vano scale condominiale adiacente.

Le dimensioni interne dei locali servizio igienico, disimpegno e ripostiglio con locale caldaia sono leggermente diverse da quanto riportato sui disegni di progetto. Anche le dimensioni interne del secondo ambiente sono di poco diverse rispetto a quanto autorizzato.

Magazzino mapp. 209 sub. 725

Si tratta del magazzino sottostante parte del primo ambiente del negozio suddetto e soprastante. E' risultato essere internamente di pochi centimetri meno profondo, e di poco più di una ventina di centimetri meno largo. Diversità probabilmente dovute agli spessori delle pareti; anche l'altezza interna è di poco inferiore a quanto autorizzato.

Negoziò mappale 209 sub. 26

La lunghezza del negozio è risultata inferiore, rilevata in corrispondenza delle pareti interne contrapposte, di circa una sessantina di centimetri rispetto a quanto riportato sulla tavola di progetto.

E' stato realizzata, senza titolo abilitativo, un' apertura nel pavimento in prossimità della parete che separa il negozio dall'adiacente vano scale comune, dall'interno della quale è stata inserita una scala a chiocciola in ferro che collega il negozio con il sottostante piano magazzino, ciò consente di raggiungere quest'ultimo direttamente dall'interno del locale, e non solamente attraverso il vano scale condominiale esterno.

Oltre quanto sopra elencato, sono presenti anche lievi differenze delle dimensioni interne dell'anti-bagno, servizio igienico e larghezza del negozio.

Magazzino mappale 209 sub. 27

Come sopra anticipato è stata inserita, senza il necessario titolo abilitativo, una scala a chiocciola interna che collega con il negozio soprastante. La sagoma della parete perimetrale lato strada è diversa in quanto la parte centrale è di spessore maggiore verso l'interno del locale.

La lunghezza del magazzino è inferiore di una settantina di centimetri rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia, circostanza di diversità che è stata riscontrata anche, se di poco diversa, al piano superiore.

La larghezza è di pochi centimetri maggiore rispetto a quanto autorizzato se confrontata con il punto più largo opposto vano scale, ovviamente inferiore dove lo spessore della parete lato strada è maggiore verso l'interno del magazzino.

Terreno in Comune di Palosco particella 1299

Si tratta del terreno confinante lungo il versante ovest di quest'ultimo con il compendio produttivo sopra argomentato. Lungo il fronte strada del terreno è presente un'area recintata con muretto e paletti con rete metallica alla quale si accede mediante un cancello in ferro scorrevole. Inoltre all'interno di detta area è stata realizzata un pensilina in ferro. Sia la recinzione che la pensilina ed il cancello sono privi di titolo abilitativo. Sono depositati lungo il lato interno della recinzione alcuni

materiali abbandonati, profilati in ferro, lastre metalliche, materiale edile, legname, ecc che dovranno essere conferiti in discarica idonea al ricevimento di tali materiali. Onere, come gli altri, posto a carico dell'aggiudicatario.

Il mappale 1299 è stato interessato nel 2006 da procedura di esproprio su iniziativa della Provincia di Bergamo, per l'allargamento della sede della strada provinciale.

Si segnala che, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, l'eventuale edificazione dovrà rispettare la distanza di mt. 20 dal ciglio della strada provinciale S.P. n.100. Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del vigente strumento urbanistico piano di governo del territorio e di tutte le sue componenti, vincoli, norme tecniche, ecc.

Alla luce di tutto quanto sopra elencato ed esposto nel presente capitolo, la presenza di criticità di varia natura abilitativa/ urbanistica, in alcuni casi anche di natura sostanziale dove si siano determinati incrementi e/o modifiche delle "quantità" e consistenze autorizzate, considerato che ogni situazione di difformità dovrà essere regolarizzata dove ammissibile e nel rispetto delle normative di riferimento attuali e vigenti al momento della realizzazione delle opere, i criteri di stima adottati sono stati conseguentemente prudenzialmente penalizzati rispetto a situazioni di "normalità".

Ciò in considerazione del fatto che ogni onere economico, tecnico, amministrativo e quanto altro da affrontare per il raggiungimento della completa normalizzazione urbanistica delle proprietà oggetto di trattazione, è stato considerato a completo carico dell'aggiudicatario. Inoltre, come meglio precisato nel capitolo riguardante i criteri di stima adottati, il valore "base d'asta è stato raggiunto applicando ulteriori coefficienti di abbattimento per compensare la presenza di eventuali circostanze di natura abilitativa o quanto qui non riscontrato ma influenti sul valore dei beni.

Accertamenti specifici :

Descrizione beni - Consistente rilevate su base catastale

Premesse:

La tipologia dei beni oggetto di trattazione ha consentito la formazione di lotti omogenei per destinazione ed utilizzazione, in base e secondo quanto riscontrato durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed alla natura dei compendi immobiliari.

Il lotto 1 è rappresentato dall'edificio produttivo con le aree di pertinenza e accessori, in comproprietà indivisa per quota di ½ ciascuno tra la società _____

E' fondamentale che il curatore della procedura di fallimento si accerti se la quota di comproprietà di ½ in capo al _____ dei beni non disponibile alla procedura di fallimento, ma della quale il suddetto ha conferito procura di vendita allo stesso Curatore, sia o meno vendibile unitamente alla quota disponibile alla procedura di fallimento, adottando le stesse metodologie e regole ammesse in ambito di vendite per beni oggetto di procedure concorsuali in presenza di difformità edilizie.

Circostanza che se non risultasse ammissibile comporterà l'impossibilità da parte del Curatore di porre in vendita, unitamente alla quota disponibile alla procedura di fallimento, anche la quota di comproprietà indivisa del _____ malgrado la procura.

Per tale ragione la valutazione più avanti esposta è stata espressa sia per la sola quota di ½ indivisa disponibile alla procedura di fallimento, che per l'intera proprietà in modo che il Curatore possa disporre di ambedue le valutazioni a seconda dei casi.

Il lotto 2, rappresentato dal terreno mappale 1299 direttamente confinante con il compendio immobiliare produttivo lotto 1 di cui sopra, nel caso di manifestato e concreto interesse, potrà essere proposto in vendita unitamente al lotto 1.

Lotto 1 -

Quota di disponibile alla procedura di Fallimento ½ indivisa.

Quota non disponibile alla procedura di fallimento pari ad ½ indivisa del

Il Compendio immobiliare produttivo In Comune di Palosco via Pontoglio, 21 in cui ha sede operativa la società , si compone di alcune porzioni di capannone e tettoie, la cui maggiore estensione è stata oggetto di diverse partiche di condono edilizio del 1994, quindi costruzioni a tale data già esistenti a cui si aggiunto, con la richiesta di concessione edilizia del 1998 , l'ampliamento della porzione di capannone " centrale" oltre ad alcuni manufatti , privi di titoli abilitativi ,di cui non è possibile stabilire la connotazione temporale della data di costruzione , ma in ogni caso costruzioni non recenti.

Si aggiungono la " buona " disponibilità di area scoperta in parte pavimentata ad uso piazzale manovra parcheggio per carico e scarico, ed in parte comprendente ampie porzioni tenute a giardino piantumato, la cabina di trasformazione ENEL con locale misure e trasformatori, ed alcune costruzioni "leggere " per la maggior parte al servizio delle attività produttive.

La proprietà è completamente recintata, l'accesso avviene attraverso il cancello scorrevole dotato di apertura automatizzata su via Pontoglio. Le condizioni di manutenzione e conservazione esterne sono apparentemente considerabili appena "discrete" per le costruzioni principali, mentre sono scadenti quelle dei manufatti situati lungo il confine nord della proprietà, quelle delle recinzioni laterali e di alcune tettoie e manufatti posizionate lungo i confini. Come già anticipato il compendio immobiliare produttivo è direttamente collegato, mediante cancello in ferro scorrevole, alla proprietà confinante rappresentata dall'abitazione proprietà di " terzi" in cui risiede il sig. Pezzotta Battista con la propria famiglia. Circostanza che, insieme alle altre situazioni di criticità riguardanti situazioni di promiscuità tra le proprietà e/o di reciproco asservimento, ad avvenuta aggiudicazione del

complesso produttivo, dovrà essere normalizzata e regolarizzata nel rispetto dei rispettivi diritti, confini, ed in considerazione delle servitù in essere a favore e/o contro per situazioni apparenti e non.

Questione che è opportuno che il notaio incaricato delle vendite evidenzi negli atti di trasferimento che riguarderanno la proprietà, attualmente lo scrivente ha considerato il confine tra le proprietà come quello rappresentato catastalmente.

All'interno del compendio immobiliare veniva svolta l'attività di produzione di serramenti in legno, porte e finestre in genere, per cui, oltre ai vari macchinari situati all'interno dell'azienda, sono presenti impiantistiche specifiche per le lavorazioni del legno, tra cui le canalizzazioni aeree che raccolgono il trucioli di legno e le polveri poi convogliati in silos specifici. Impianti che se utilizzati nello stesso settore merceologico, verificatane preventivamente la conformità alla normativa, l'efficienza e la funzionalità, potrebbero essere una interessante risorsa per lo svolgimento della stessa attività. Così come per il sistema di riscaldamento, anch'esso preventivamente verificati gli aspetti di conformità normativa, efficienza e funzionalità, rappresentato dalla combinazione tra l'impianto di triturazione degli scarti di legno, quello che li trasforma in " cubetti " compressi e la caldaia alimentata da tale materiale, collegata alle termo strisce che riscaldano alcune zone dei capannoni. Impianti che sono stati qui da aggiungere alla valorizzazione del compendio immobiliare nel caso richiesti, ma anche valutati separatamente nel caso di vendita disgiunta.

Tutti gli altri impianti che nel loro insieme sono direttamente connessi alla funzionalità dell'edificio, quali ad esempio l'impianto di illuminazione e distribuzione energia elettrica con quadri elettrici e sistemi di trasformazione, inverter e sistemi di misura e rilevamento, impianto a pannelli fotovoltaici, rete anti incendio, impianti idrici, idraulici ed allacciamenti alle reti pubbliche, telefonica e dati, sistemi di sorveglianza e antifurto, canalizzazioni aria compressa, ecc. nel loro insieme sono stati considerati funzionali all'edificato e come tali il valore è stato ricompreso in quest'ultimo, trattandosi di

beni il cui valore, che al di fuori del contesto in cui si trovano , potrebbe essere fortemente penalizzato.

La proprietà è situata nella zona periferica del Comune di Palosco, ad una distanza di circa quattro chilometri e mezzo dall'edificio in cui ha sede il Municipio, il casello dell'autostrada A4 più vicino è quello di Grumello Del Monte che si trova a circa 12 chilometri.

Si tratta di edifici di tipo capannone realizzati in parte con strutture di tipo prefabbricato molto semplici ed in parte con strutture realizzate in opera e/o di tipo metallico altrettanto semplici , caratteristiche di edilizia di tipo produttivo.

Si aggiungono poi alcune costruzioni esterne con struttura metallica e lamiera destinate al ricovero di automezzi, officina riparazioni oppure all'interno delle quali si trovano la caldaia dell'impianto di riscaldamento, l'impianto della rete antiincendio, depositi, ecc. Infine lungo il confine nord sono presenti alcuni manufatti in muratura di mattoni e/o ancora con strutture in metallo utilizzati come ripostigli, pollaio e ricovero attrezzi agricoli, manufatti in condizioni di manutenzione e conservazione più che scadenti.

Il capannone ha pavimenti in calcestruzzo liscio, le pareti sono solo parzialmente intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri con parti apribili motorizzate; i portoni sono in metallo scorrevoli, fatta eccezione per l'accesso fronte strada dotato di serramento in alluminio a tre ante. Anche le porte che danno sull'esterno sono in metallo.

I servizi con antibagno e spogliatoio sono situati all'interno del corpo di fabbrica esterno adiacente la prima porzione di capannone, i servizi hanno pavimenti e parte dei rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato mentre i restanti pavimenti sono in calcestruzzo liscio. il secondo corpo di fabbrica esterno situato sullo stesso lato del precedente è in parte adibito a depositi ed in parte include il

locale in cui si trovano gli inverter dell'impianto fotovoltaico. Anche qui i pavimenti sono in calcestruzzo liscio.

L'impianto di distribuzione energia è rappresentato da canalette di tipo blindo con calate ai quadri di distribuzione applicati alle pareti, l'impianto di illuminazione include plafoniere al neon. Come detto in precedenza le porzioni di capannone riscaldate sono dotate di radiatori di tipo termo striscia a soffitto collegate alla caldaia alimentata con trucioli di legno compattati situata all'interno di una delle strutture in lamiera esterne, come le altre priva di titolo abilitativo.

Alla destra della porta d'ingresso si trovano due ambienti utilizzati come ufficio tecnico, qui i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, il soffitto è in pannelli di fibra minerale con incassate plafoniere al neon. Le pareti sono intonacate e tinteggiate i serramenti sono in legno, gli ambienti sono privi di riscaldamento. Il secondo ufficio è privo di finestra quindi non conforme alla normativa igienico sanitaria.

Nella parte iniziale della prima porzione di capannone è stato realizzato un solaio impalcato interno al di sopra del quale si trovano due uffici, disimpegno e bagno con piccolo antibagno. I locali sono raggiungibili sia dall'interno del capannone mediante scala a chiocciola in ferro, che dall'esterno attraverso la scala in metallo dotata di parapetto e gradini in legno che scende all'area piazzale a destra dell'ingresso principale.

Gli uffici dispongono di finiture di tipo economico ma di buona qualità, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate i serramenti e le porte sono in legno. Qui l'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori appoggiati al pavimento collegati all'impianto a pompa di calore che ha funzione anche rinfrescante, la cui unità ventilante si trova nella neccia esterna ricavata a lato di uno degli uffici.

Le condizioni di manutenzione e conservazioni interne sono in generale considerabili mediocri per le porzioni di capannone produttive, sono visibili alcune rotture dei pavimenti, mentre sono meno che mediocri quelle delle porzioni destinate allo stoccaggio dei materiali in particolar modo dove situate lungo il confine est della proprietà. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'ufficio a piano terra sono considerabile discrete, quelle degli uffici a piano primo sono apparentemente normali.

Il piccolo ripostiglio all'interno del quale si trovano contenitori di vernici è internamente in condizioni più che scadenti, i pavimenti le pareti sono macchiati e sporchi, sarà importante verificare che la pavimentazione abbia mantenuto l'impermeabilità nei confronti del sottostante terreno, trattandosi di materiali fortemente inquinanti.

Si scende alla cantina interrata utilizzando la scala in calcestruzzo ad unica rampa posta al di sotto della tettoia deposito materiali lato est della proprietà. Il locale è al rustico con pavimenti in getto di calcestruzzo e pareti in calcestruzzo lisciate. All'interno del locale si trova l'impianto che ricarica di acqua la cisterna collegata alla impianto di pressurizzazione antincendio. L'acqua viene direttamente prelevata da un pozzo che, come argomentato nel capitolo riguardanti gli accertamenti urbanistici, risulta privo di titolo abilitativo, per cui il prelievo non deve essere ammesso sino alla normalizzazione abilitativa.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 1 a 66, al certificato di destinazione urbanistica, alle visure catastali, estratto mappa catastale ed alle planimetrie catastali. Sottolineato che quanto riportato su queste ultime non è completamente coerente con lo stato dei luoghi e che per tali posizioni le planimetrie dovranno essere aggiornate prima della formalizzazione delle vendite.

Lotto 2 –

Appezamento di terreno in Comune di Palosco con accesso da via Pontoglio.

Si tratta dell'appezamento di terreno che confina direttamente, lungo parte del versante ovest di quest'ultimo con il compendio immobiliare produttivo qui lotto 1, ed in parte, sempre lungo lo stesso versante, con la proprietà di " terzi " rappresentata dalla costruzione ad uso abitativo con aree di pertinenza già citata nelle descrizioni del lotto 1 sopra riportate.

Al momento dei sopralluoghi il terreno non è apparso mai coltivato il _____ ha comunicato allo scrivente di provvedere autonomamente al taglio dell'erba.

Si tratta di una estensione di forma trapezoidale i cui lati più lunghi sono quelli rappresentati dai confini lungo i versanti est ed ovest, il lato sud è invece confinato con la strada via Pontoglio dalla quale si accede alla proprietà. Lungo questo lato si trova la recinzione con cancello che delimita una porzione dell'area all'interno della quale si trova una pensilina in ferro. Inoltre lungo il lato interno della recinzione sono accatastati materiali di scarto vario che dovranno essere rimossi e smaltiti in discarica speciale insieme alla cumulo di macerie edili riscontrato a breve distanza. Il confine lato nord è rappresentato catastalmente da una linea " spezzata " che confina con proprietà di "terzi".

L'appezamento è identificato a catasto terreni foglio 9 con la particella n. 1299 qualità seminativo irriguo arboreo. Non sono stati effettuati accertamenti sulle condizioni del suolo e sottosuolo nel merito di eventuali situazioni di contaminazione. Si rammenta che l'eventuale edificazione deve rispettare la distanza di mt. 20,00 dal ciglio della proprietà provinciale, e che inoltre potrebbero sussistere nei confronti e rispetto alle proprietà confinanti lato ovest, manufatti lungo il confine che potrebbero " Imporre " allo stato delle cose distanze da fabbricati maggiori delle consuete.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 67 a 74, al certificato di destinazione urbanistica, alle visure ed estratto mappa catastali.

Lotto 3 -

per l'usufrutto (non disponibile alla procedura di fallimento)

A catasto fabbricati foglio 5 particella 817 sub.704.

Abitazione in edificio di tipo condominiale situato in Comune di Palosco via Papa Giovanni XXIII° n. 166/a. La costruzione che include l'unità immobiliare oggetto di trattazione si trova a poco più di un chilometro e mezzo dall'edificio in cui ha sede il Municipio Comunale, si tratta di una costruzione composta da tre piani fuori terra e sottotetto, insieme ai corpi di fabbricati confinanti rappresenta nel complesso una costruzione con conformazione a " C " con cortile sul lato opposto a quello stradale.

La porzione di edificio che include la proprietà oggetto di trattazione prospetta lungo il fronte strada e sul cortile interno; le facciate si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili nel complesso normali, apparentemente le tinteggiature delle facciate sono abbastanza recenti.

Si accede all'interno del condominio attraverso il portoncino in legno che si apre sull'ambiente a piano terra contraddistinto sulla planimetria catastale come di uso comune. L'ampio locale ha pavimenti in calcestruzzo liscio, pareti intonacate ma non tinteggiate, sono visibili tubazioni ed impianti esterni alle pareti, le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti, sono presenti alcune rotture dei pavimenti.

Dal disimpegno comune si accede alla cantina pertinenza dell'abitazione qui trattata e come tale riportata sulla stessa planimetria catastale dell'unità immobiliare. Si tratta di un ambiente che include del mobilio tra cui anche una cucina, boiler elettrico, stufa e tavolo con sedie, per cui con buona probabilità la cantina viene saltuariamente utilizzata come sala pranzo con cucina.

Il pavimento è in graniglia lisciata, la pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno sono visibili travetti in legno al di sotto del soffitto. La parete situata a destra della porta d'ingresso presenta diffuse macchie di muffa ed umidità si tratterà di verificare se dovute ad infiltrazioni d'acqua oppure a fenomeni di ponte termico. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti in particolar modo per la presenza delle suddette criticità. Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici e quelli catastali, la cantina è dotata di due finestre anziché una come riportato sull'unico titolo abilitativo riscontrabile e sulla planimetria catastale.

Mediante la scala comune si sale all'abitazione che occupa parte del primo alla quale si accede attraverso portoncino in legno.

L'appartamento è allo stato rustico, mancano pavimenti, impianti, serramenti, porte, sanitari e rubinetterie, appare evidente che i lavori a suo tempo intrapresi sono stati interrotti.

La distribuzione interna attualmente riscontrabile in base alle opere realizzate determina un breve corridoio d'ingresso dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno ed al disimpegno zona notte, da qui si collega con tre camere ed a quello che dovrebbe essere il bagno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione non possono essere valutate alla luce della situazione in cui si trova l'unità immobiliare, di cui è anche pertinenza il solaio a piano sottotetto raggiunto da una scala priva di parapetti e corrimano anch'essa allo stato rustico senza finiture in condizioni scadenti.

Del piano sottotetto la porzione di pertinenza dell'abitazione si trova alla destra del disimpegno comune, non esistono divisioni che delimitino fisicamente la porzione di uso esclusivo da quelle di uso comune e/o di terzi.

I due finestrini sono privi di serramento, il pavimento è in getto di calcestruzzo liscio, le pareti sono al rustico prive di intonaco il tetto ha orditura in legno priva di coibentazione.

All'interno del piano sottotetto è stata riscontrata la presenza di alcuni materiali abbandonati e macerie tra cui anche manufatti in eternit, materiale che dovrà essere smaltito secondo le procedure regolamentate come di legge. Le condizioni di manutenzione e conservazione del sottotetto sono scadenti.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 75 a 94, al certificato di destinazione urbanistica, alle visure ed estratto mappa e planimetria catastali, premesso che le suddette non sono coerenti con lo stato dei luoghi e pertanto dovranno essere aggiornate prima di formalizzare l'atto di vendita.

Lotto 4 – In Comune di Mornico al Serio

- Negozio identificato a catasto fabbricati del Comune di Mornico Al Serio foglio 9 particella 209 sub.24.

- Magazzino a piano interrato a catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio 9 particella 209 sub.25.

- Posto auto a catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio 9 particella 209 sub.18.

La proprietà oggetto di trattazione è rappresentata da un negozio a piano terra con magazzino a piano interrato e posto auto esclusivo situato nel cortile interno. Il tutto parte di un edificio di tipo

condominiale situato in posizione d'angolo tra le vie Indipendenza e IV Novembre; il serramento vetrina dal quale si accede all'interno del negozio si apre su via IV Novembre.

La costruzione di due piani fuori terra oltre a cui si aggiunge il piano interrato, si trova in una zona considerabile " centrale " situata a meno di cinque minuti a piedi dall'edificio in cui ha sede il Municipio. Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione autorizzato inizialmente nel 1990 e conclusosi nel 1992 come riportato nel certificato di abitabilità del 29 settembre 1993. Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione discrete, le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tetto è in legno e la pavimentazione del cortile dove si trovano i posti auto è in blocchetti di calcestruzzo. La vetrina ingresso al negozio è un serramento vetrato in alluminio di colore verde scuro ai cui lati si trovano due colonne in pietra di tipo " Serena ".

Il negozio è costituito da due ambienti tra loro collegati attraverso un ampio passaggio, all'interno del secondo ambiente è stato ricavato un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno ed al ripostiglio all'interno del quale si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento collegata a radiatori in alluminio.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, materiale presente anche sulle pareti del piccolo servizio; le pareti sono intonate e tinteggiate, l'impianto di illuminazione comprende plafoniere al neon. Le condizioni di manutenzione e conservazione interne sono considerabili normali, non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e di quello elettrico.

Attraverso la porta che collega il negozio con il vano scale comune si scende al piano interrato dove si trova la porta che da accesso al magazzino sottostante. Si tratta di un unico ambiente pavimentato con piastrelle di gres porcellanato e con pareti in intonaco civile tinteggiato. Sono visibili alcune macchie di umidità forse provenienti dal sottostante pavimento oppure dovute a rotture di canalizzazioni situate all'interno delle pareti.

Il posto auto è quello situato in fondo al cortile.

Lotto 5– In Comune di Mornico al Serio

- Negozio identificato a catasto fabbricati del Comune di Mornico Al Serio foglio 9 particella 209 sub.26
- Magazzino a piano interrato a catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio 9 particella 209 sub.27
- Posto auto a catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio 9 particella 209 sub.19

Si tratta del negozio di dimensioni maggiori incluso nell'edificio sopra già descritto, il cui accesso avviene dal serramento vetrina centrale dei tre prospettanti su via IV novembre, si aggiunge poi un'altra vetrina in posizione d'angolo su via Indipendenza.

Il negozio è composto da un unico ambiente all'interno del quale in prossimità della parete confinate con il vano scale comune, è stato realizzato un piccolo disimpegno ripostiglio dal quale si accede al bagno, all'interno del disimpegno si trova la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento collegato ai radiatori in alluminio, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento, così come per l'impianto elettrico.

Sempre in prossimità della parete che separa il negozio dal vano scale è stata praticata un'apertura nel pavimento all'interno della quale è stata inserita una scala in ferro che collega il negozio direttamente con il sottostante magazzino. In tal modo si accede al magazzino senza utilizzare la scala comune.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, i serramenti vetrina sono in alluminio ai lati dei quali si trovano colonne in pietra di tipo "Serena"; le pareti sono intonacate e finteggiate, l'impianto di

illuminazione comprende plafoniere al neon fissate a soffitto. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali.

Come anticipato è possibile scendere al magazzino interrato sia attraverso la scala interna, che ricordo essere priva di titolo abilitativo, che attraverso il pianerottolo della scala comune. Il magazzino è un unico ambiente provvisto di tre finestrini, pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, con pareti intonacate al civile e tinteggiate. Sono visibili anche qui alcune macchie di umidità.

Il posto auto è il penultimo, adiacente quello abbinato al lotto precedente.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata foto da 95 a 110, visure, estratto mappa e planimetrie catastali, sottolineando che la planimetria del negozio di maggiori dimensioni dovrà essere aggiornata per inserire la scala interna non rappresentata. Manufatto che dovrà essere sottoposto a sanatoria edilizia di carattere oneroso e verifica strutturale, impegni qui considerati a carico dell'aggiudicatario.

Consistenze

Le superficie di seguito riportate sono stata calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo di calcolo comporta, arrotondate e da considerare indicative.

Le superfici dei terreni e degli enti urbani sono quelle catastali; Le superfici dei manufatti non ancora accatastati sono state calcolate approssimativamente sulla scorta di misurazioni manuali effettuate durante lo svolgimento delle operazioni peritali. In occasione delle pratiche di accatastamento per

inserimento fabbricati in mappa mediante rilievo strumentale, sarà possibile identificare con maggiore precisione le superfici di questi ultime.

Una volta completati gli aggiornamenti delle planimetrie catastali si potrebbero concretizzare discostamenti tra le superfici di seguito esposte e quelle che saranno calcolabili sulla base delle nuove planimetrie aggiornate. Tale circostanza in rapporto agli elementi parametrici utilizzati per i calcoli di stima è stata prudenzialmente considerata preventivamente nei criteri di stima.

Consistenze

(del lotto 1 la procedura di fallimento dispone dalla sola quota di ½ Indivisa)

Lotto 1	Complesso produttivo via Pontoglio - Ente Urbano di catastali are 70.50	
Identificazione Catastale		Superficie circa m ²
1300 sub.702	Capannone corpo principale prefabbricato/in opera	1.070,00
	Capannone struttura metallica / tettoie	880,00
	Deposito / Locale tecnico Inverter impianto fotov.	50,00
	Deposito / Servizi igienici	38,00
	Tettoia ricovero materiali e automezzi	173,00
	Cabina Enel / Misure / Trasformatori	30,00
	Manufatto in muratura / pollaio / ripostiglio	45,00
	Cantina locale pompe a piano interrato	32,00
	Tettoia aperta lato confine est	208,00
	Uffici a piano primo	85,00
	Tettoia macchina tritratrice – brichettatrice	138,00
	Manufatto metallico che include il locale caldaia	38,00
	Manufatto metallico officina riparazioni / deposito	53,00
	Tettoia zona cisterna gasolio	55,00
	Pollaio lato fienile	30,00
	Stalla / Fienile con struttura metallica	109,00
	Prolungamento tettoia lato nord	48,00
	Manufatto metallico impianto antiincendio	15,00
	Locale in muratura contenente vernici	17,00

Lotto 2	Terreno in Comune di Palosco via Pontoglio	
Identificazione Catastale		Superficie catastale a.
Cat. T. fg. 9 mapp 1299	Appezzamento di terreno	69.15

Lotto 3	Abitazione in Palosco via Papa Giovanni XXIII ^o	
Identificazione Catastale		Superficie circa m ²
817 sub.704	Abitazione a piano primo	175,00
	Cantina a piano terra	32,00
	Solaio a piano sottotetto	64,00

Lotto 4	Negozio in Comune di Mornico Al Serio	
Identificazione Catastale		Superficie circa m ²
209 sub.24	Negozio a piano terra	67,00
209 sub. 25	Magazzino a piano interrato	41,00
209 sub. 18	Posto auto	11,00

Lotto 5	Negozio in Comune di Mornico Al Serio	
Identificazione Catastale		Superficie circa m ²
209 sub.24	Negozio a piano terra	83,00
209 sub. 25	Magazzino a piano interrato	83,00
209 sub. 18	Posto auto	11,00

Criteri di stima - Valori

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, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati per le parti di uso comune ed esclusive, sistemi, impianti,

ecc. 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, che alle prescrizioni precedenti in caso di sanatore edilizie.

- La presenza di difformità abilitative di varia natura, come anticipato nel capitolo accertamenti urbanistici, 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 e nel rispetto delle eventuali situazioni di comproprietà e di natura condominiale. Anche tutti gli smaltimenti di materiale vario, mobilio suppellettili varie e quanto altro presente all'interno delle proprietà, dove non inclusi nella elencazione dei beni mobili, sono stati qui considerati a completo carico degli aggiudicatari indipendentemente dalla natura di detti materiali. Il tutto ha determinato circostanze di criticità che, insieme alle 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 finale base d'asta, come più avanti 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.
- Disponibilità alla procedura di fallimento della sola **quota di ½ indivisa** dei beni rappresentati dal compendio immobiliare produttivo in Palosco. Circostanza che determinerà sicuramente minor interesse commerciale nel caso in cui il Curatore della procedura di Fallimento, al quale è stato conferito mandato di vendita della quota di comproprietà del _____, non possa avvalersi di quanto ammesso dalla normativa, nel caso di vendita di beni immobili in presenza di difformità abilitative in ambito di procedure concorsuali.
- Disponibilità alla procedura di fallimento per l'unità immobiliare in Palosco via Papa Giovanni del solo diritto di nuda 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. 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, a seconda dei casi, di circa il 25%, per essere prudenzialmente 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 impreveduto è stato qui ritenuto a completo carico dell'aggiudicatario.

Valori

Per maggiori dettagli ed informazioni specifiche si rimanda ai contenuti dei capitoli precedenti.

Lotto 1 – Complesso produttivo in Comune di Palosco via Pontoglio

A Catasto fabbricati del Comune di Palosco foglio 11 particella 1300 sub.702

Quota disponibile alla procedura di fallimento **pari ad ½ indivisa** con il sig. Pezzotta Battista

Valore base d'asta arrotondati Euro 396.000,00.=

Valore base d'asta intera proprietà arrotondati Euro 793.000,00.= (Valore utilizzabile solo se la quota di comproprietà del _____ sia commerciabile con le modalità per beni immobili in ambito di procedura concorsuale in presenza di difformità edilizie).

Lotto 2 – Appezzamento di Terreno in Comune di Palosco via Pontoglio

A catasto terreni del Comune di Palosco fg. 9 particella 1299

Di proprietà _____

Valore base d'asta arrotondati **Euro 553.000,00.=**

Lotto 3 – Abitazione in Palosco via Papa Giovanni XXIII°, cantina e solaio.

A catasto fabbricati del Comune di Palosco foglio 5 particella 817 sub.704

Disponibile alla procedura di fallimento il solo diritto di nuda proprietà in capo alla

{ deceduta) non disponibile usufrutto in capo alla

{ madre)

Valore base d'asta arrotondati **€uro 20.000,00**

Lotto 4 – Negozio in Comune di Mornico Al Serio, magazzino e posto auto.

Di proprietà

A catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio particelle 209 sub.24-25-18

Valore base d'asta arrotondato **€uro 80.000,00**

Lotto 5 – Negozio in Comune di Mornico Al Serio, magazzino e posto auto.

Di proprietà

A catasto fabbricati del Comune di Mornico al Serio foglio particelle 209 sub.26-27-19

Valore base d'asta arrotondato **€uro 112.000,00**

Allegati :

- Documentazione fotografica
 - Documentazione catastala visure, estratti mappa, planimetrie rilevate in banca dati (da aggiornare allo stato dei luoghi)
 - Certificato di destinazione urbanistica beni in Comune di Palosco
-

Beni Mobili

Si tratta dei beni inventariati presso la sede della società in Palosco e presso i due negozi in Mornico Al Serio. I beni sono stati suddivisi in lotti omogenei per tipologia ed utilizzazione.

Non sono state verificati il funzionamento degli automezzi e dei macchinari e degli impianti, e la presenza della documentazione tecnica cartacea che deve corredare ciascun macchinario e/ o impianto affinché sia regolarmente commerciabile secondo la normativa vigente.

I macchinari e impianti privi di marcatura "CE" non possono essere commercializzati negli stati ove tale presenza è obbligatoria, alla luce di ciò detti beni sono stati considerati da " rottamare " valutati a vista.

In ogni caso si invita a prendere visione direttamente di tutti i beni più avanti elencati affinché siano riscontrabili maggiori dettagli specifici

Tutti i valori di seguito elencati sono stati calcolati prudenzialmente applicando coefficienti di penalizzazione sul valore di stima base d'asta per anticipare le incertezze sul reale interesse economico, la mancanza di dati tecnici specifici e di conformità e quanto altro non rilevato nella presente relazione che possa influire negativamente sui valori di aggiudicazione, in quanto ogni onere tecnico, economico ed amministrativo o altra incombenza da affrontare sono stati qui considerati a carico dell'aggiudicatario. Così come gli smaltimenti e rottamazioni, gli smontaggi ed i trasporti.

La documentazione fotografica di seguito elencata è stata consegnata al Curatore sotto forma di file d'immagini non impaginate, affinché sia meglio consultabile rispetto alle stampe. Si consiglia la vendita dei lotti A-C--D- in unica soluzione.

Formazione lotti :

Lotto A – Mobilio e macchine da ufficio

Lotto B - Automezzi

Lotto C – Macchinari Utensili – Mobilio ed attrezzature produttivi – Scarti, magazzino, varie.

Lotto C.1- Impianti (beni ricompresi nella valorizzazione dell'immobile o da considerare in aggiunta a quest'ultima)

Lotto D – Campionature porte e serramenti presenti nei negozi di Mornico Al Serio

Lotto A – Mobilio e macchine da ufficio. Valore base d'asta Euro 2.000,00

I beni che seguono si trovano presso il complesso immobiliare produttivo in Palosco negli ambienti utilizzati come uffici a piano terra a primo. Si tratta di mobilio e macchine da ufficio generalmente in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri, in ogni caso piuttosto datati. Il funzionamento e le condizioni delle macchine da ufficio non sono state verificate.

Tipo	Q.tà	Foto	Valore
Tavolo da disegno con tecnigrafo	1	01	
Armadio da ufficio in laminato rovere; 10 ante	1	01	
Mobile in laminato grigio; 4 ante	1	02	
Mobile porta lucidi in metallo	1	02	
Sedia in stoffa	1	-	
Scrivania in laminato	1	03	
Scrivania in laminato	1	-	
Cassettiere in laminato 4 cassette	2	03	
Armadio in rovere 16 ante	1	04	
Sedia in stoffa	4	03	
Porta abiti a piantana	1	04	
Plotter Encad cadjet2	1	03	
Stampante multifunzione HP mod. 15780	1	03	
Computer LG + monitor Philips + stampante ad aghi Epson LQ2170	1	03	
Armadio in rovere; 6 ante	1	05	
Scrivania in laminato con cassettiera 4 cassette	1	06	
Tavolo riunione ovale in laminato + n. 6 sedie in metallo e stoffa	1	06	
Armadio laminato 4 ante + 3 cassette	1	06	
Sedie da ufficio in ecopelle su ruote	3	07	
Scrivania in laminato	2	07	
Laterale Scrivania	1	-	
Cassettiera; 4 cassette	2	-	
Sedia in stoffa verde	2	07	
Cassettiera; 3 cassette	3	-	
Scrivania laminato con laterale	1	-	
Fax Brother Mod. 2820	1	-	
Fotocopiatrice Panasonic DP8016 con mobile	1	08	
Mobiletto da ufficio; 4 ante	1	07	
Armadio in laminato 9 ante+ 3 cassette	1	07	
Computer + monitor Asus 19" + tastiera e mouse	1	-	
Calcolatrici a nastro Olivetti	2	07	
Computer auto-costruito monitor 15" + tastiera + mouse	1	-	
Scanner piano Canon lide 100	1	09	
Stampante Epson C2800 laser a colori	1	09	
Mobile in laminato; 2 ante	1	-	
Sedia in stoffa	4	10	
Mobile su misura in rovere; 5 ante e ripiani	1	10	
Piantana porta abiti	1	10	
A corpo Euro			2.000,00

Lotto B Automezzi - Valore complessivo base d'asta €uro 10.200,00

I beni che seguono si trovano presso il complesso produttivo in Palosco

Si tratta di automezzi tutti piuttosto datati in condizioni di conservazione esterne scadenti; Non è stato verificato il funzionamento e le condizioni tecniche operative. Le informazioni riportate nelle note sono state fornite dal sig. Pezzotta Battista.

AUTOMEZZI			
Tipo	Note	Foto	Valore
Muletto laterale marca Battioni e Pagani HT6 a gasolio portata 6 tonnellate	Motore danneggiato	11	1.000,00
Furgone Mercedes 480D con sponde in alluminio Targa BG B56502;; immatricolazione novembre 1992 Autocarro per trasporto cose; Alimentazione gasolio; posti anteriori 3; Ultima revisione riportata sul libretto di circolazione 30/03/2915	Motore da riparare Condizioni scadenti	12	500,00
Muletto Still 18 a batteria completo di carica batterie; portata 15 q.	No CE Condizioni scadenti	13- 13b	200,00
Furgone Mercedes Sprinter 416 CDI, doppia cabina gemellato, telato; ca. 130.000 km. Gasolio, Targa EB708ZR; anno di immatricolazione aprile 2011; Autocarro per trasporto cose; cassone con centine e telone ad altezza variabile; Ultima revisione riportata sul libretto 12/06/2017	Condizioni mediocri	14	9.000,00
Furgone Mercedes 570D con profili in acciaio Targa BG 979723; anno di immatricolazione 1989; autocarro per trasporto cose: ultima revisione riportata sul libretto 03/09/2014.	Condizioni più che scadenti.	15	400,00

Lotto C

Macchinari Utensili – Valore Base d'asta arrotondati **€uro 71.320,00**

Mobilio Capannone Valore Base d'asta arrotondati **€uro 3.000,00**

Scarti di Lavorazione, Magazzino, Materiale Vario, Minuterie - Valore base d'asta **€uro 10.000,00**

Come anticipato nelle premesse, non sono state effettuare verifiche sulla funzionalità degli impianti e sulla presenza della documentazione tecnica, istruzioni e quanto altro deve corredare, secondo

la normativa, ciascun macchinario. Le macchine prive di marcatura CE non sono liberamente commerciabili negli stati ove tale marcatura è obbligatoria, qui considerate da rottamare.

MACCHINE UTENSILI				
N.	Tipo	Note	Foto	Valore
1	Banco per montaggio ferramenta marca TiBiEmme Anno 1985	No CE	16	200,00
2	Banco prova serramenti marca TiBiEmme Anno 1980	No CE	17	300,00
3	Taglierina circolare marca Omgag	CE	18-18b	400,00
4	Taglierina circolare marca OMS Mod. FC350R	No CE	19	100,00
5	Spazzolatrice marca Italmecanica completa di carrelli, tavolo carico – scarico e rulli d'uscita	CE Ditta fallita	20-22	3.000,00
6	Spazzolatrice marca Italmecanica con carico e rulli d'uscita	CE Ditta fallita	23-24	2.000,00
7	Strettoio marca Casolin	No CE	25-26	600,00
8	n. 2 mole	No CE	27	20,00
9	Centro di lavoro con frese marca CMS completo di quadro elettrico e misuratore frese approx. 20 anni	No CE	28-30	5.000,00
10	Trapano a colonna marca Ambros	No CE	31	50,00
11	Seghetto Alternativo marca Thomas	CE	32-33	500,00
12	Foratrice marca Simal Anno 1979	No CE		100,00
13	Incollatrice marca Fine	No CE	34-35	400,00
14	Calibratrice marca Costa mod. 70 Anno 1988	No CE	36-37	1.400,00
15	Calibratrice marca Costa mod. 1150 Anno 1987	No CE	38	1.500,00
16	Pressa marca Itaipresse mod. BX18 Anni '80	no CE	39-40	3.000,00
17	Levigatrice a nastro marca Lasm	CE	41-42	1.600,00
18	Fresatrice per persiane marca Bausola	CE	43-44	1.600,00
19	Piallatrice marca Massima	No CE	45	50,00
20	Taglio fermavetri marca TiBiEmme Anno 1990	No CE	46	50,00
21	Rusticatrice marca Italmecanica Mod. Rustik 1	CE	47-48	1.400,00
22	Cavettatrice	No CE	49	50,00
23	Fresatrice Tupiè marca Casolin	No CE	50	400,00
24	Sega circolare marca Casolin mod. Astra Q0 Anno 1999	CE	51-52	2.000,00
25	Pialla spessore marca Casolin mod. Top 630	CE	53-54	2.400,00
26	Pialla a filo marca Casolin mod. DT 530	No CE	55	400,00
27	Sezionatrice marca Striebig	No CE	56	800,00
28	Radiale Sezionatrice marca Dewalt	No CE	57	200,00
29	Incollatrice marca Osama	CE	58-59	1.600,00
30	Strettoio per lamellari marca Casolin	CE Compl. n. 29	60-61	7.000,00
31	Profilatrice marca SCM Kontur Anni '80	No CE	62	600,00
32	Profilatrice angolo marca Method completa di tavolo carico – scarico Anni '80	No CE	63	1.200,00
33	Bedanatrice marca Simal Anno 1982	No CE	64	400,00
34	Scorniatrice P18	No CE	65	500,00

	Anno 1978			
35	Multilame marca SCM	No CE	66-67	800,00
36	Tupiè marca Sac mod. TS110	No CE	68	300,00
37	Strettoio marca Casolin mod. Anno 2004	CE	69-70	5.000,00
38	Tenonatrice marca girardini mod. ABTM130 Anni '70	No CE	71	100,00
39	Pialla spessore marca Casolin Anno 1996	CE	72-73	2.000,00
40	Taglierina circolare Anni '70	No CE	74	100,00
41	Sega a nastro verticale marca Centauro Anni'80	No CE	75	400,00
42	Cavettatrice per persiane marca OMG Anni '70	No CE	76	300,00
43	Pialla a Filo marca Sac mod. FS530 Anni '80	No CE	77	200,00
44	Sega a nastro Anni '70	No CE	78	100,00
45	Sezionatrice marca Bottene mod. Push 180 con tavolo carico - scarico Anno 2008	CE	79-82	15.000,00
46	Sezionatrice marca Bottene Anni '70	No CE	83	200,00
47	Essiccatore marca Isue Italia	No CE	84	2.000,00
48	Impianto aria compressa marca Kaeser mod. ASK27 Anno 2006 + essiccatore/compressore marca Kaeser mod. TB26	CE	85-86	2.600,00
49	Macchina schiaccialatte marca Comar Anno 1999	CE	87-88	500,00
50	Distillatore rottame	No CE	89	0
51	Macchina per macinare Legno marca Mawera Anno 1999	CE Vedere tabella impianti C1	90-91	0
52	Bricchettatrice marca Sesino/ costruzioni Nazzareno	CE Vedere tabella impianti C1	92-93	0
53	Pulitrice pavimenti Marca Eureka mod. C1150	CE	94-95	750,00
54	Aspiratore bidone marca Centronord		96	100,00
55	Pompe per verniciatura	Rottame	97	50,00
Sommano Euro				71.320

MOBILIO CAPANNONE				
N.	Tipo	Q.tà	Foto	Valore
1	Scaffale porta legnami basamento + 3 ripiani	1	98	
2	Scaffale porta legnami basamento + 3 ripiani	1	99	
3	Armadio in metallo con minuterie varie	11	100-102	
4	Armadio in metallo con minuterie varie	1	103	
5	Armadietto in metallo con minuterie varie	1	104	
6	Mobiletto in legno con minuterie	6	19 e 105	
7	Mobile basso scaffale	2	103	
8	Armadio 2 ante con attrezzature	1	106	
9	Carrelli in legno	11	107	
10	Carrelli in ferro	8	108-109	
11	Ceste su ruote	8	110	
12	Carrello attrezzi	2	111	
13	Banchi da lavoro	3	112-113	
14	Carrello in ferro	4	114	

15	Carrello porta morsetti	3	115	
16	Scaffale in ferro basamento + 2 ripiani	1	116	
17	Scaffale in ferro basamento + 3 ripiani	1	117	
18	Carrelli porta pannello	7	118-119	
A corpo Euro				3.000,00

SCARTI DI LAVORAZIONE, MAGAZZINO, MATERIALE VARIO , MINUTERIE, UTENSILI , ATTREZZI, RICAMBI,ECC.				
N.	Tipo	Note	Foto	Valore
1	Magazzino vernici varie aperte	Da smaltire in discarica speciale.	120	
2	Magazzino minuterie metalliche, carta vetrata e guarnizioni, ricambi, piccoli utensili, attrezzi vari, pannelli in vetro		121-124	
3	Zoccoli coprifili serramenti		125	
4	Scarti di serramenti, campionario maniglie spaiati di varie dimensioni e forme		126-132	
5	Serramenti in legno senza vetro di varie misure e tipologia		133	
6	Scarti di porte, ritagli legname		134-135	
7	Nido d'ape per interno porte		136	
8	Scarti nastri di carta vetrata calibratrice		137	
9	Pannelli in legno di varie misure		118-119	
10	Campionature		138	
11	Magazzino tavole miste e grezze		139-144	
12	Tavole di abete		145	
13	Tavole legno esotico		146-148	
14	Mattoni e materiali edili di risulta			
15	Scarto serramenti e tapparelle		149-150	
16	Profilati in alluminio per serramenti personalizzati		151	
17	Attrezzi, Ricambi, Utensili, campionature, lavorati e semilavorati, scarti della produzione, vetri, pannelli, ecc.		151	
Sommano a Corpo				10.000,00

Lotto C.1- Impianti

Beni ricompresi nella valorizzazione dell'immobile o da aggiungere alla valorizzazione di quest'ultimo nel caso non richiesti quindi venduti separatamente, valore base d'asta **€uro 31.500,00 ***

Cisterna gasolio valore base d'asta **€uro 1.000,00**

IMPIANTI				
N.	Tipo	Note	Foto	Valore
1	Impianto aspirazione trucioli	Da aggiungere alla valutazione del complesso immobiliare se richiesto. CE non verificabile	152-154	20.000,00
2	Silos sopraelevato		155	
3	Silos appoggiato a terra polveri		156	
4	Impianto aspirazione polveri fini		157	
5	Impianto di riscaldamento a legna marca Mawera con collegamento a termo-strisce, pompe e quadri di controllo. Anno 1999		158-160	
51	Macchina per macinare Legno marca Mawera Anno 1999	CE?	92-93	4.500,00

52	Bricchettatrice marca Sesino/ costruzioni Naz- zareno	CE?	94-95	7.000,00
Da aggiungere al valore del compendio immobiliare o unico lotto - Sommano Euro				31.500,00*
6	Cisterna Gasolio marca Emiliano Serbatoi ca- pacità 2400 lt. Anno 2012	CE Installazione non autoriz- zata dai vigili del fuoco	161-162	1.000,00
7	Impianto fotovoltaico con inverter; Impianti elettrici, idrici, illuminazione, forza motrice, ante incendio, ecces.	Incluso valore immobile	163-164	0
8	Locale di trasformazione Enel cabina elet- trica, trasformatore e quadri elettrici.	Incluso valore immobile	165-167	0
9	Impianto verniciatura con filtro	Rottame	168-169	0

Lotto D – Campionature porte e serramenti situatii nei negozi di Mornico Al Serio

Valore base d'asta arrotondati **Euro 4.000,00**

I beni di seguito elencati si trovano all'interno dei due negozi di Mornico, si tratta di campionario facente parte del catalogo della ditta, ma che su richiesta del cliente poteva essere anche personalizzato. Di ogni tipo di serramento esiste un solo modello per cui sarà veramente difficile pensare di riutilizzare i serramenti se non singolarmente. L'interesse commerciale è stato qui considerato molto basso. Gli espositore delle maniglie e le porte sono dotate di una sola metà della maniglia.

CAMPIONARIO PORTE E FINESTRE - MANIGLIE				
N.	Tipo	Q.tà	Foto	Valore Euro
1	Portafinestra "alza e scorri" in cedro	1	170	
2	Espositore maniglie Mandelli	1		
3	Espositore maniglie RDS	1		
4	Porta scorrevole curva	1	170	
5	Finestra scorrevole in cedro	1		
6	Finestra bilico	1		
7	Finestra ad unica anta nera rivestita in pelle con ante in legno	1		
8	Finestra ad unica anta in cedro con tendina interna e ante in legno	1	171	
9	Porta laccata bianca a filo muro	1		
10	Porta in legno impiallacciato	3	172	
11	Finestra in rovere a due ante con tendine veneziane e persiane	1	173	
12	Finestra a due ante senza vetro colore grigio in acciaio rivestita in legno	1		
13	Finestra senza vetri a due ante con persiane verdi in rovere	1		
14	Oblò circolare con vetro dipinto	1	174	
15	Porte di campionario in vari materiali e varie decorazioni	21	175-179	
16	Espositori maniglie	2	180	
17	Porte in legno di diverso tipo	8	181-183	
18	Oblò ovale con vetro dipinto	1		
19	Porte in legno di diverso tipo	9	184-187	
A corpo arrotondati				4.000,00

Allegati :

Il File con la documentazione fotografica è stato consegnato al Curatore della Procedura affinché sia meglio consultabile.

Bergamo 31 maggio 2019



A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text "TRIBUNALE DI BERGAMO" at the top, "CURATORE DELLA PROCEDURA" in the middle, and "ARCHIVETTO" at the bottom. The signature is a cursive scribble that covers most of the stamp's text.