

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

- Procedura di fallimento n. 44/2016 - Bettmarket s.r.l.
- Giudice Delegato Dott.ssa Elena Gelato
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

*

- Relazione di stima beni immobili in Comune di Mozzanica -

Premesse

Lo scrivente architetto Renato Talamo iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco speciale dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, Dott. Franco Cannizzo di procedere alla stesura di relazione di stima dei beni immobili facenti parte dell'attivo della stessa situati in Comune di Mozzanica. Il sottoscritto accettando l'incarico si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante esame della documentazione disponibile riguardante i beni in questione, per poi procedere agli accessi presso i pubblici uffici, ai sopralluoghi ed a quanto altro più specifico necessario all'assolvimento dell'incarico.

—

Argomenti trattati :

Beni Immobili

- 1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione formazione lotti – Valori base d'asta.
- 2) Titoli di provenienza proprietà e accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

- 3) Identificazione catastale
- 4) Accertamenti urbanistici generici
- 5) Descrizione beni e consistenze
- 6) Criteri di stima e Valori
- 7) Allegati

1) Identificazione preliminare beni oggetto di trattazione

Beni in Comune di Mozzanica in edificio di tipo condominiale via Guglielmo Marconi
civico n. 9.

Sono beni comuni non censibili secondo l'elaborato planimetrico prot. BG0083286 del
27/06/2018 : (vedere anche elaborato planimetrico prot. 000414459 del 10/12/2002
che ha dato origine ai subalterni ed ai successivi elaborati planimetrici)

- Il sub. 701 identifica B.C.N.C. – ingresso, area esterna, disimpegni, contatori p.t. beni
comune a tutti i subalterni del mappale 3079;

- Il sub. 702 identifica B.C.N.C. – scala e ascensore p.t. – vano scala e ascensore ai
piani 1-2 -3, comune ai soli subalterni – 706 – 707 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 713 –
714 – 715 – 716 – 717 – 718 – 719 – 720 – 721 – 722 ; e dal sub. 742 al sub. 744 del mappa-
le 3079.

Lotto 1 – valore base d'asta €uro 71.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, una
camera, bagno , lavanderia e due balconi

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 742**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/08/2012, registrato a Ponte San Pietro in data 04/09/2012 al n. 262 3T, la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] l'unità immobiliare in questione (ex mapp. 3079 sub. 705 ora sub. 742)

Inizio locazione 13/08/2012 e scadenza 13/08/2016, rinnovo di anni quattro salvo disdetta da parte del locatore, con preavviso di mesi sei, se nella condizioni previste dal contratto. Canone di locazione mensile Euro 480,00, è previsto aggiornamento ISAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilina disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 13/08/2020.

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

*

Lotto 2 – Valore Base D'asta Euro 82.000,00

Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, lavanderia e due balconi. Cantina a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 708**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 08/11/2012 registrato all'agenzia delle entrate di Ponte San Pietro in data 14/11/2012 al n. 359 serie 3T, la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in affitto al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione.

Inizio locazione 12/11/2012 e scadenza 12/11/2016, rinnovo di anni quattro salvo disdetta da parte del locatore, con preavviso di mesi sei, se nella condizioni previste dal con-

tratto. Canone di locazione annuo €uro 6.000,00 da pagare in 12 rate mensili anticipate di €uro 500,00, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 12/11/2020.

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

*

Lotto 3 – Valore Base D'asta €uro 75.000,00

- Appartamento situato a piano primo composto da ingresso, soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e due balconi.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 709**

L'abitazione è libera, contiene mobilio privo di valore, l'onere economico per lo smaltimento dell'intero contenuto è stato considerato a carico dell'aggiudicatario.

- Cantina a piano terra Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 740**

- Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 732.**

L'autorimessa sub. 732 è inclusa nel contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4071 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari 3079 sub. 719 e le autorimesse sub. 725 e sub. 732.

Quest'ultima malgrado inclusa nei beni oggetto di contratto di locazione suddetto, alla luce dell'imminente scadenza dello stesso, è stata abbinata al lotto 3 in quanto privo di autorimessa. Pertanto sarà disponibile ad avvenuta scadenza del contratto. Anche qui

nel momento della vendita, come per tutte le vendite di lotti che dispongono di autorimessa, andrà formalizzato l'atto pertinenziale tra l'abitazione ed il box come previsto dal titolo abilitativo.

Inizio locazione autorimessa 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei. Canone mensile €uro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. L'autorimessa è attualmente occupata dagli affittuari.

*

Lotto 4 – Valore Base D'asta €uro 57.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e due balconi. Cantina a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 712**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 17 maggio 2007 registrato all'agenzia delle entrate di Treviglio in data 14/06/2007 al n. 2691 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione, comprensiva di arredi come descritti nel contratto, senza box e cantina. Inizio locazione 17/05/2007 e scadenza annuale (prossima scadenza 17/5/2019 se il contratto verrà disdetto) , salvo rinnovo automatico di anno in anno qualora una delle parti non provveda, con preavviso di sei mesi, a produrre disdetta. Canone di locazione annuo €uro 5.760,00 da pagare in 12 rate mensili anticipate di €uro 480,00, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 17/05/2019. Il sig. ██████ malgrado quanto sopra, occupa ancora l'appartamento a fronte di ciò riconosce alla procedura un'indennità di occupazione pari all'affitto previsto dal contratto.

n.b.

La cantina riportata sulla planimetria catastale che contraddistingue insieme all'abitazione l'unità immobiliare oggetto di contratto di locazione, cantina esplicitamente esclusa dalla locazione, al momento del sopralluogo era in uso, senza specifico titolo, ai sig. ██████ proprietario dell'unità immobiliare al fg. 8 particella 3079 sub. 707 priva di cantina. Tale situazione deve essere interrotta, la cantina deve essere liberata da ogni contenuto, e nel contempo le chiavi vanno consegnate al Curatore.

*

Lotto 5 – Valore Base D'asta Euro. 55.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso, soggiorno cottura, una camera, bagno e balcone.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 714**

*

Lotto 6 – Valore Base D'asta Euro 32.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura letto, disimpegno e cabina armadio (non realizzata)

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 717**

L'abitazione include del mobilio privo di valore, l'onere economico dello smaltimento è posto a carico dell'aggiudicatario.

Lotto 7 – Valore Base D'asta €uro 42.000,00

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura, una camera, bagno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 718**

L'abitazione include del mobilio privo di valore, l'onere economico dello smaltimento è posto a carico dell'aggiudicatario.

*

Lotto 8 – Valore Base D'asta €uro 105.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno e balcone.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 719.**

Autorimessa foglio 8 **particella 3079 sub. 725**

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4071 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari 3079 sub. 719 e le autorimesse sub. 725 sub. 732. Quest'ultima malgrado inclusa nei beni oggetto di contratto di locazione, alla luce dell'imminente scadenza dello stesso, è stata abbinata al lotto 3 in quanto il lotto è privo di autorimessa.

Inizio locazione 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei. Canone mensile €uro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. L'abitazione e le autorimesse sono attualmente occupate dagli affittuari.

n.b.

Nella descrizione catastale dei beni oggetto di contratto di locazione viene indicata, in aggiunta al sub. 719 (abitazione) e sub. 725 (autorimessa), anche la particella **3079 sub. 732** indicata nel contratto come cantina ma catastalmente e urbanisticamente si tratta di autorimessa.

Si ricorda che alla luce della prescrizione urbanistica contenuta nel titolo abilitativo "concessione edilizia in data 4 ottobre 2001 n. 82/2000 Reg. Costruzioni prot. N. 8143 avente per oggetto ristrutturazione di immobile in Mozzanica via Marconi n.9 mappale 3079 ", si dispone che, al termine dei lavori, a seguito dell'accatastamento degli immobili, i box realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89 devono essere legati agli alloggi e non si possono cedere separatamente dagli stessi. Pertanto anche per le autorimesse particelle 3079 sub. 725 - 732 (incluse nel contratto di affitto di cui sopra) nel momento della vendita dovrà essere formalizzato il vincolo pertinenziale con le rispettive abitazioni a cui abbinate secondo la formazione di lotti.

*

Lotto 9 – Valore Base D'asta €uro 120.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da ingresso soggiorno cottura, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo e cantina con area esclusiva a piano terra.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 720***

*n.b.

tra la cantina rappresentata sulla planimetria sub. 720 e l'adiacente lavanderia sub 739 è stata aperta, senza titolo abilitativo, una porta che collega tra loro i due ambienti. Si tratta di unità immobiliari distinte abbinate singolarmente a diversi contratti di locazione in essere, e qui a lotti diversi, per cui tale passaggio deve essere eliminato con oneri a carico degli aggiudicatari.

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 su. 733** (si accede dall'area esclusiva antistante sub. 720) per cui non deve essere separata dalla suddetta.

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento tra abitazioni ed autorimesse contemplato dai titoli abilitativi, pertanto in occasione della vendita dovrà essere formalizzato l'abbinamento tra autorimessa e box.

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 13/10/2015 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 14/10/2015 al n. 4069 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] le unità immobiliari in questione.

Inizio locazione 13/10/2015 e scadenza 13/10/2023. Viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato con preavviso di mesi sei.

Canone mensile Euro 300,00 da pagare in rate anticipate, è previsto aggiornamento ISTAT. Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla lettura del contratto in questione.

La procedura di fallimento ha trasmesso in data 28/12/2022 disdetta di contratto di locazione in scadenza il 13/10/2023. Le unità immobiliari sono attualmente occupate dagli affittuari.

Lotto 10 – Valore Base D'asta Euro 75.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto da soggiorno cottura, camera, bagno, con disimpegno e terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 722**

Autorimessa a piano terra a catasto fabbricati al foglio 8 particella **3079 sub. 730**

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento " urbanistico " tra abitazioni ed autorimesse, pertanto in occasione della vendita tale abbinamento dovrà essere formalizzato.

L'autorimessa è utilizzata, senza titolo, dal sig. [REDACTED], il box deve essere quanto prima liberato e le chiavi consegnate al Curatore.

*

Lotto 11 – Valore base d'asta 121.000,00

Appartamento situato a piano terzo composto soggiorno cottura letto, bagno e terrazzo e vani di servizio lato terrazzo.

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 743**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 724**

Lavanderia a Piano terra foglio 8 particella **3079 sub 739**

Anche qui vale quanto previsto per l'abbinamento tra abitazioni ed autorimesse previsto dai titoli abilitativi, pertanto in occasione della vendita tale abbinamento dovrà essere formalizzato.

n.b

tra la lavanderia rappresentata sulla planimetria sub. 739 e l'adiacente cantina sub 720 è stata aperta una porta che collega tra loro i due ambienti. Si tratta di unità immobiliari distinte abbinate singolarmente a contratti di locazione in essere e qui a lotti diversi, per cui tale passaggio deve essere eliminato, onere economico posto a carico degli aggiudicatari.

In forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 01/08/2014 registrato all'agenzia delle entrate di Chiari in data 08/08/2014 al n. 2254 serie 3T; la società Bettmarket s.r.l. aveva concesso in locazione alla [REDACTED], le unità immobiliari in questione.

Inizio locazione 01/08/2014 al 01/08/2018 per la durata di anni 4 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto a mezzo raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Canone mensile Euro 250,00 da pagare in rate anticipate, non è previsto aggiornamento ISTAT.

La procedura di fallimento ha trasmesso all'inquilino disdetta del contratto di locazione in data 21/03/2018 con decorrenza dal 01/08/2018.

L'abitazione è attualmente occupata dal [REDACTED]

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

*

Lotto 12 – Valore base D'asta Euro 180.000,00

Negozi esposizione a piano terra composto da ingresso - esposizione, due ambienti, due bagni con antibagno e due locali tecnici tra di loro non contigui (vedere nota che segue)*

Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 741**

Attestato di certificazione energetica n. 16142-000051/13 del 15/10/2013; classe energetica EPH " D " (kWh/m3a) 27,88 (allegato in copia alla presente relazione)

Posto auto scoperto lungo via Marconi identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 737**

Cantina ([REDACTED]) a piano terra particella **3079 sub. 45**

***n.b.**

Il locale che nell'ultimo titolo abilitativo " denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 in variante alle pratiche presentate in data 02/11/2000; in data 27/4/2001 e in data 06/03/2003, avente per oggetto " modifiche interne alle esposizioni commerciali per nuovo insediamento di banca ", include una porzione di area, nel titolo abilitativo denominata " locale tecnico cassaforte ", che risultava essere in parte proprietà di " terzi ". Nella fattispecie si trattava della cantina abbinata all'abitazione identificata con la particella 3079 sub. 715 di proprietà dei sigg. [REDACTED], da questi acquistata con atto [REDACTED]

Atto stipulato prima del titolo abilitativo di cui sopra per cui a tale "data" la porzione in questione rappresentata dalla cantina abbinata all'abitazione non era nelle disponibilità della società Bettmarket s.r.l che invece l'ha trattata nel titolo abilitativo di cui sopra come pertinenza dell'esposizione.

La questione comportava l'indisponibilità della parte centrale del locale tecnico dove corrispondente all'area occupata dalla cantina mapp. 3079 sub. 715, di proprietà dei suddetti sigg. [REDACTED] ambiente, direttamente collegato al negozio ed in cui si trovavano alcune impianti, parte dei quali non più presenti in quanto probabilmente recuperati dalla " banca " precedente inquilino.

Lo scrivente, alla luce dell'importanza che riveste tale questione in rapporto alla commerciabilità ed attrattiva economica del negozio, considerato che all'interno della " cantina " sono presenti impianti di pertinenza dell'unità commerciale, informava il Curatore affinché potessero essere intraprese iniziative rivolte ad entrare in possesso di tale spazio per rendere completa la consistenza del negozio sotto l'aspetto della titolarità.

Alla luce di quanto sopra l'intervento del Curatore si concretizzava con un accordo tra le parti che prevedeva la " vendita " della cantina dagli attuali proprietari alla società Bettmarket s.r.l. così per consentire di abbinare l'unità immobiliare al negozio esposizione qui contraddistinto con il lotto 12.

In considerazione del fatto che per procedere alla vendita si rendeva necessario svincolare la porzione immobiliare in questione dal mutuo ipotecario a suo tempo sottoscritto dai sigg. [REDACTED] il Curatore si interfacciava con la banca [REDACTED] [REDACTED] che dava disponibilità a procedere in merito, commissionando nel contempo al perito della banca la perizia necessaria allo svincolo.

Lo scrivente, in conseguenza e preparazione di quanto sopra, raccoglieva l'adesione da parte dei sigg. [REDACTED] al frazionamento catastale per separare l'abitazione dalla cantina da abbinare al negozio. Procedeva pertanto con la pratica DOCFA di

variazione da cui la cantina assumeva il nuovo identificativo catastale mappale **3079**

sub. 745.

La vendita della cantina in questione è avvenuta, una volta formalizzato anche l'accollo e frazionamento della quota parte di mutuo gravante sulla cantina al sig. [REDACTED], con atto del notaio Giovanni Vacirca in data 30 settembre 2022 rep. 170184 racc. 78749; registrato a Bergamo il 12/10/2022 al n. 46907 trascritto il 12/10/2022 ai nn. 59308/39033

Il valore del lotto 12 include anche il valore della porzione immobiliare mapp. 3079 sub. 745 recentemente acquisita nelle disponibilità del fallimento con l'atto sopra indicato.

*

Lotti 13-14-15

lotto 13 - mapp. 3079 sub 734 valore base d'asta Euro 6.000,00

lotto 14 - mapp. 3079 sub 735 valore base d'asta Euro 5.200,00

lotto 15 - mapp. 3079 sub 736 valore base d'asta Euro 4.400,00

Tre posti auto scoperti tra di loro adiacenti posizionati lungo via Marconi.

Le tre unità immobiliari possono essere vendute in abbinamento al negozio per ragioni di opportunità commerciale, oppure nel caso possono essere abbinate separatamente ad uno dei lotti abitazione privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7), secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, ed a discrezione del Curatore.

Non è chiaro se anche i posti auto debbano essere abbinati ad altrettante unità immobiliari secondo quanto previsto dal titolo abilitativo per cui non sarebbero vendibili separatamente. Il notaio incaricato delle vendite potrà verificare se tale condizioni è

da rispettare per cui i posti auto non potranno essere venduti speratamente da unità immobiliari abitative.

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 734**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 735**

Posto auto scoperto a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 736**

2) Titoli Di Provenienza Proprietà E Accertamenti Presso La Conservatoria Dei Registri

Immobiliari di Bergamo

Beni immobili in Comune di Mozzanica

Del complesso immobiliare eretto su terreno al foglio 8 mappale 3079 E.U. di are 11.30, avente accesso da Via Guglielmo Marconi civ. n.ro 9, le seguenti unità immobiliari :

3079 sub.708 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-1, Cat.A/3, cl.2, vani 5, R.C.€ 296,96

3079 sub.709 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.A/3, cl.2, vani 6, R.C.€ 356,36

3079 sub.712 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-2, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.714 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.717 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 2,5, R.C.€ 126,53

3079 sub.718 via Guglielmo Marconi n.9, piano 2, Cat.A/3, cl.2, vani 3, R.C.€ 178,18

3079 sub.719 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 5, R.C.€ 296,96

3079 sub.720 via Guglielmo Marconi n.9, piano T-3, Cat.A/3, cl.2, vani 6, R.C.€ 356,36

3079 sub.722 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 3,5, R.C.€ 207,87

3079 sub.724 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.725 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.730 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 17, R.C.€ 32,49

3079 sub.732 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 11, R.C.€ 21,02

3079 sub.733 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 20, R.C.€ 38,22

3079 sub.734 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 15, R.C.€ 28,66

3079 sub.735 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 13, R.C.€ 24,84

3079 sub.736 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 11, R.C.€ 21,02

3079 sub.737 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/6, cl.2, mq. 18, R.C.€ 34,40

3079 sub.739 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/2, cl.2, mq. 25, R.C.€ 34,86

3079 sub.740 via Guglielmo Marconi n.9, piano T, Cat.C/2, cl.2, mq. 8, R.C.€ 11,16

3079 sub.741 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.C/1, cl.2, mq. 165, R.C.€ 1.959,95

3079 sub.742 via Guglielmo Marconi n.9, piano 1, Cat.A/3, cl.2, vani 4, R.C.€ 340,86

3079 sub.743 via Guglielmo Marconi n.9, piano 3, Cat.A/3, cl.2, vani 4,5, R.C.€ 453,19

Il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è disciplinato dal Regolamento di Condominio che con unita tabella millesimale di comproprietà è allegata all'atto in data 9 aprile 2003 repertorio 9156/814 Notaio Rotta-Gentile Elisabetta, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 30 aprile 2003 ai numeri 21914/14226, sotto la lettera "A",

n.b.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura e presa d'atto dei contenuti del suddetto documento, precisato che riguarda un bene non facente parte dell'attivo della procedura di fallimento.

Precisazioni Catastali

- Denuncia di nuova costruzione del 02/10/1990 protocollo 10842 in atto dal 25/03/1993 con il quale veniva costituito il mappale 2079 subb. 1, 2 e 3

- Denuncia di variazione – Unità Sfuggita All'impianto (Preallineamento) – del 02/10/1990 protocollo n. 414459 in atti dal 10/12/2002 (n.10842.1/1990) per quanto riguarda il mappale 3079 sub.1.

- Denuncia di variazione – Divisione – Fusione – Ristrutturazione – del 10/12/2002 protocollo n.414459 in atti dal 10/12/2002 (n.17662.1/2002) con il quale i mappali 3079 sub.1, 3079 sub. 2 e 3079 sub. 3 venivano soppressi e la loro soppressione ha originato il mappale 3079 subalterni da 701 a 737 compresi; con la precisazione che :

- Il sub. 701 identifica B.C.N.C. – ingresso, area esterna, disimpegni, contatori p.t. comune a tutti i subalterni del mappale 3079
- Il sub. 702 identifica B.C.N.C. – scala e ascensore p.t. – vano scale e ascensore (p.1 – p.2. – p. 3) comune ai subalterni 705 – 706 – 707 – 708 – 709 – 710 – 711 – 712 – 713 – 714 – 715 – 716 – 717 – 718 – 719 – 720 – 721 – 722 del mappale 3079

- Denuncia di variazione – divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni – del 03.01.2006 protocollo n. BG0001000 in atti dal 03/01/2006 (n. 95.1/2006) con la quale i mappali 3079 sub. 703, 3079 sub. 704, 3079 sub. 705 e 3079 sub. 721 venivano soppressi e la loro soppressione ha originato il mappale 3079 subalterni 738 a 743 compresi.

Titoli di provenienza

- Con atto in data 9 dicembre 1969 rep. n. 37459/4512 a rogito not. dott. Ugo Furci di Gandino, registrato a Gandino il 18 dicembre 1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 19 dicembre 1969 ai nn. 21086/16269 la sig.ra [REDACTED] acquistava la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Comune di Mozzanica allora così distinti e censiti nel Catasto Rustico di detto Comune al mappale 124/b

fabb. rurale (ora 3079) di ha 0.11.30, in detto atto si costituiva servitù che si riporta di seguito :

"Il terreno in contratto, nei fronti di levante e di monte, e per tutta la lunghezza dei medesimi, si intende gravato da reale servitù di transito pedonale, carrale e con ogni altro mezzo per una striscia larga metri 5 (cinque) allo scopo di formare la strada di collegamento colla consorziale delle Baragine, in sostituzione della precedente che esisteva nei lati sud ed est.

Le spese di manutenzione di detta strada è da intendersi a carico degli aventi diritto, con facoltà per gli stessi di interrare lungo la medesima tubi per fognature, acqua, gas, cavi elettrici e telefonici, e simili, a condizione che le relative opere siano eseguite a regola d'arte ed a carico dei rispettivi interessati"

- Con atto in data 30 settembre 1993 rep. 70495, registrato a Treviglio il 18 ottobre 1993 al n. 1392 serie 2v e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 3 novembre 1993 ai nn. 31550/23088 la sig.ra [REDACTED] conferiva nella costituenda "Bettmarket [REDACTED] con sede in Mozzanica, via Marconi n. 9 gli immobili edificati sul detto terreno -allora- catastalmente distinti e censiti al vigente Catasto Urbano al foglio 8 mappale 3079 subalterno 2 e mappale 3079 subalterno 3;

- Con atto in data 20 novembre 1997 rep. 526640/23464 a rogito notaio dott. Paolo Marinelli, registrato a Bergamo il 28 novembre 1997 al n. 10291 serie 1 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 10 dicembre 1997 ai nn. 41042/32105, la " Bettmarket [REDACTED] si è trasformata nell'attuale " Bettmarket S.R.L." con sede in Bergamo, via Masone n. 2;

- Atto del notaio Paolo Marinelli rep. 5266640 racc. 23464 in data 20 novembre 1971, trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata.

... in secondo luogo i soci all'unanimità convengono di trasformare la società Bett Market [REDACTED] nella forma di responsabilità limitata La società trasformata assumerà la denominazione BETTMARKET s.r.l.

- Con verbale di assemblea in data 28 novembre 2000 repertorio 35130 Notaio Elio Luosi di Caravaggio trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Ufficio Territorio con nota in data 14 dicembre 2000 ai nn. Di 48039/35267, la "BETTMARKET S.R.L." ha trasferito la propria sede in Mozzanica, Via E. Mattei n. 25; (A Margine Risulta Una Rettifica che Non Riguarda Il Ns. Atto (Il Notaio Elio Luosi dovrebbe effettuare la correzione).

Formalità Pregiudizievoli

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 2 agosto 2001 ai numeri 31402/7836 a favore SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino contro BETTMARKET S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Lire 1.600.000.000 tasso interesse annuo 5.066%, somma iscritta Lire 3.200.000.000, durata 20 anni, gravante la piena ed esclusiva proprietà dell'intero edificio elevato su tre piani fuori terra ed area di pertinenza, entro stante al terreno censito al N.C.T al foglio 8 e nella relativa mappa al foglio 8 con il mappale 3079 con accesso dalla via Marconi n.9 censito al N.C.E.U. con i mappali 3079 sub. 2 e 3079 sub. 3 fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8 con il mappale 3079 sub. 2 (negozio) e sub. 3 (abitazione, con diritto al mappale 3079 sub.1, bene non censibile costituito da corte e C.T. comune ai subalterni 2 e 3) a margine della quale sono stati rilevati i seguenti annotamenti/comunicazioni :

- Annotazione a iscrizione – erogazione a saldo – in data 21 aprile 2005 nn 21190/1679 .
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 21 aprile 2005 nn 21193/1682 riguardante l'unità immobiliare sita in Mozzanica fg. 8 mappale 3079 sub.709
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 30 giugno 2007 nn 42641/7513 riguardante le unità immobiliari site in Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb .715 e 726
- Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – in data 28 ottobre 2010 nn 56669/13481
- Unità negoziale 1 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.715 e 726 capitale Euro 140.000,00 Ipoteca Euro 280.000,00
- Unità negoziale 2 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.713 e 723 capitale Euro 50.000,00 Ipoteca Euro 100.000,00
- Unità negoziale 3 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.707 e 728 capitale Euro 62.000,00 Ipoteca Euro 124.000,00
- Unità negoziale 4 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.705 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Unità negoziale 5 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.708 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Unità negoziale 6 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.709 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00
- Unità negoziale 7 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.714 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00

- Unità negoziale 8 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.721 capitale Euro 120.000,00
Ipoteca Euro 240.000,00
- Unità negoziale 9 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.722 capitale Euro 80.000,00
Ipoteca Euro 160.000,00
- Unità negoziale 10 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.724 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Unità negoziale 11 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.730 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Unità negoziale 12 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.732 capitale Euro 10.000,00
Ipoteca Euro 20.000,00
- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 3 novembre 2010 nn
57435/13691 riguardante le unità immobiliari site in Mozzanica fg 8 mappale 3079
subb.703, 704, 706, 710,711, 712, 716, 717, 718, 719, 720, 725, 727, 729, 731, 733, 734,
735, 736 e 737
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 14 mag-
gio 2013 protocollo n. BG 69478 registro n. 2580 del 14 maggio 2013, riguardante
lotto 3 Mozzanica fg 8 mappale 3079 subb.707 e 728 capitale Euro 62.000,00 Ipoteca
Euro 124.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 mag-
gio 2014 protocollo n. BG 63107 registro n. 2614 del 16 maggio 2014, riguardante
lotto 4 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.705 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro
200.000,00

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63108 registro n. 2615 del 16 maggio 2014, riguardante lotto 5 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.708 capitale Euro 100.000,00 Ipoteca Euro 200.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63109 registro n. 2616 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 7 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.714 capitale Euro 70.000,00 Ipoteca Euro 140.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63110 registro n. 2617 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 8 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.721 capitale Euro 120.000,00 Ipoteca Euro 240.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63111 registro n. 2618 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 9 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.722 capitale Euro 80.000,00 Ipoteca Euro 160.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63112 registro n. 2619 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 10 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.724 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00
- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63113 registro n. 2620 del 19 maggio 2014, riguardante

lotto 11 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.730 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00

- Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 16 maggio 2014 protocollo n. BG 63114 registro n.2621 del 19 maggio 2014, riguardante lotto 12 Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.732 capitale Euro 10.000,00 Ipoteca Euro 20.000,00 - Grava Solo Sulle Parti Comuni -

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 9 marzo 2004 ai numeri 12306/2983 a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Caravaggio – Società Cooperativa A Responsabilità Limitata con sede in Caravaggio contro Bettmarket S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Euro 1.000.000,00 tasso interesse 4,18%, somma iscritta Euro 1.500.000,00 durata 10 anni, gravante il fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8 con il mappale 3079 subb. 703, 704, 709, 712, 717, 718, 719, 720,725, 733, 734 e 737 a margine della quale sono stati rilevati i seguenti annotamenti :

- Annotazione a iscrizione – restrizione di beni – in data 25 febbraio 2009 nn 9896/3146 riguardante l'unità immobiliare sita in Mozzanica fg 8 mappale 3079 sub.738
 - Annotazione a iscrizione – atto modificativo – in data 26 giugno 2012 nn 28799/4995
- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Bergamo con nota in data 17 aprile 2013 ai numeri 15826/2391 a favore INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino contro Bettmarket S.R.L. con sede in Mozzanica, capitale Euro 250.000,00 tasso interesse annuo 6.317%, somma iscritta Euro 500.000,00, durata 7 anni, gravante le unità

facenti parte del fabbricato sito in via Marconi 9 censito presso al N.C.E.U al foglio 8
con il mappale 3079 sub. 742, 743, 714, 722, 708, 724, 730 e 732

- Sentenza dichiarativo di fallimento della società Bettmarket S.R.L con sede in Mozzanica emessa dal Tribunale di Bergamo in data 23 febbraio 2016 repertorio 54 trascritta a Bergamo in data 11 marzo 2016 ai numeri 10650/6882

n.b.

Dall'atto di vendita in data 23/05/2003 rep. 10028/856 notaio Rotta-Gentile Elisabetta trascritto a Bergamo il 12/06/2003 ai nn. 30370/18939 " (riguardante beni venduti a terzi)

La società venditrice rende edotta la parte acquirente, che si obbliga a rispettarlo, dell'esistenza del vincolo di pertinenzialità previsto dalla citata concessione n. 8143 di prot. del 4 ottobre 2001, per la quale si prevedeva all'articolo 15) che, al termine dei lavori, a seguito dell'accatastamento degli immobili, i box realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/89 devono essere legati agli alloggi da vincolo pertinenziale regolarmente trascritto e non si possono cedere separatamente dagli stessi. Con il presente atto, pertanto, si costituisce tale vincolo che verrà trascritto unitamente alla vendita.
Alla luce di quanto sopra per tutti gli atti di vendita dei beni di lotti che comprendono l'autorimessa dovrà essere costituito il vincolo di pertinenzialità tra abitazione e l'autorimessa.

*

-

La cantina particella 3079 sub. 745 scorporata dall'originario mappale 3079 sub. 715, è prevenuta alla procedura di fallimento in forza dell'atto del notaio Giovanni Vacirca in

data 30/09/2022 rep. 170184 racc. 78749; registrato a Bergamo il 12/10/2022 al n. 46907

trascritto il 12/10/2022 ai nn. 59308/39033

3) Identificazione catastale

I dati di seguito elencati sono stati rilevati mediante accesso informatico alla banca dati dell'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali. Vedere allegate visure, estratti mappa e planimetrie catastali, queste ultime non riportano le diversità riscontrate in occasione di sopralluoghi.

Catasto Fabbricati Comune di Mozzanica (F786) foglio 8

Intestazione catastale:

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Bettmarket s.r.l. con sede in Mozzanica	02266440169	Proprietà per 1000/1000

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.Catast.	Rend. €.
8	3079	708		A/3	2ª	5 vani	Totale 104 m² Totale escl. aree scoperte 99 m²	296,96
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-1								
8	3079	709		A/3	2ª	6 vani	Totale 108 m² Totale escl. aree scoperte 104 m²	356,36
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 1								
8	3079	712		A/3	2ª	3,5 vani	Totale 74 m² Totale escl. aree scoperte 70 m²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-2								
8	3079	714		A/3	2ª	3,5 vani	Totale 68 m² Totale escl. aree scoperte 65 m²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	717		A/3	1ª	2,5 vani	Totale 40 m² Totale escl. aree scoperte 40 m²	126,53
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	718		A/3	2ª	3 vani	Totale 52 m² Totale escl. aree scoperte 48 m²	178,18
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 2								
8	3079	719		A/3	2ª	5 vani	Totale 103 m² Totale escl. aree	296,96

							scoperte 89 m ²	
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	720		A/3	2 ^a	6 vani	Totale 119 m ² Totale escl. aree scoperte 100 m ²	356,36
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T-3								
8	3079	722		A/3	2 ^a	3,5 vani	Totale 67 m ² Totale escl. aree scoperte 58 m ²	207,87
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	724		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 22 m ²	38,22
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	725		C/6	2 ^a	20 m ²	Totale 22 m ²	38,22
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	730		C/6	2 ^a	17 m ²	Totale 19 m ²	32,49
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	732		C/6	2 ^a	11 m ²	Totale 14 m ²	21,02
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	733		C/6	2 ^a	17 m ²	Totale 21 m ²	32,49
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	734		C/6	2 ^a	15 m ²	Totale 15 m ²	28,66
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	735		C/6	2 ^a	13 m ²	Totale 13 m ²	24,84
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	736		C/6	2 ^a	11 m ²	Totale 11 m ²	21,02
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	737		C/6	2 ^a	18 m ²	Totale 18 m ²	34,40
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								

Intestazione

n	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Bettmarket s.r.l. con sede in Mozzanica	02266440169	Proprietà per 1/1

Dati Identificativi

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consi- stenza	Sup.Catast.	Rend. €.
8	3079	739		C/2	2 ^a	25 m ²	Totale 31 m ²	34,86
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	740		C/2	2 ^a	8 m ²	Totale 9 m ²	11,16
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	741		C/1	2 ^a	165 m ²	Totale 181 m ²	1.959,95
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								
8	3079	742		A/2	2 ^a	4 vani	Totale 92 m ² Totale escl. aree scoperte 88 m ²	340,86
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 1								
8	3079	743		A/2	3 ^a	4,5 vani	Totale 104 m ² Totale escl. aree scoperte 91 m ²	453,19
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano 3								
8	3079	745		C/2	2 ^a	7 m ²	Totale 8 m ²	9,76
Indirizzo : Via Guglielmo Marconi 9 piano T								

n.b.

I confronti generici tra lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi e le rappresentazioni planimetriche catastali sono stati effettuati graficamente e visivamente sulla base di queste ultime reperite come in banca dati catastale. Pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo di confronto comporta. Sono state riscontrate alcune differenze delle dimensioni e posizioni delle pareti, differenze in alcuni casi anche abbastanza significative; sono presenti inoltre differenze delle dimensioni e posizioni di alcune aperture interne ed esterne, sono diverse anche alcune altezze riportate sulle planimetrie catastali rispetto lo stato dei luoghi.

Inoltre :

- la rappresentazione grafica riportata su alcune planimetrie catastali non è completamente coerente con lo stato dei luoghi, in alcune situazioni la distribuzione degli ambienti è sostanzialmente diversa e/o comprende porzioni non accatastate, in particolare circostanze che riguardano le abitazioni a piano terzo sub. 719-720-743, dove inoltre quest'ultima non include l'ampliamento, eseguito senza titolo abilitativo, che ha occupato parte del terrazzo determinando così la formazione dell'angolo cottura non previsto in progetto e conseguenti differenze della sagoma delle pareti in prossimità dell'ampliamento e dei cambiamenti apportati.
- La planimetria catastale dell'abitazione a piano secondo sub. 717 riporta la finestra del bagno che di fatto è stata chiusa o non realizzata, come non è stata realizzata la cabina armadio anch'essa riportata sulla planimetria catastale.

- La planimetria sub. 709 non riporta il gradino realizzato nella zona ingresso che consente di superare il dislivello tra il pianerottolo scale ed il pavimento interno del piano abitazione.

- Non sono rappresentate in genere le " nicchie " realizzate sui terrazzi all'interno delle quali si trovano le caldaie degli impianti di riscaldamento. Così come non sono rappresentati i manufatti in muratura realizzati, anche a tale scopo, sui terrazzi degli appartamenti a piano terzo.

- Le planimetrie catastali delle autorimesse sub. 724-725 non riportano il gradino che supera il dislivello tra il corridoio disimpegno ed il pavimento dell'autorimessa; quelle delle autorimesse sub.730-732-733 hanno sagoma interna diversa rispetto allo stato dei luoghi. La planimetria della lavanderia sub. 739 riporta l'antibagno non realizzato in luogo di un unico ambiente wc., la sagoma interna è diversa. Quella del negozio sub. 741 riporta la sagoma della zona ingresso diversa rispetto allo stato di luoghi, così come la parete confinante lato est ha profilo diverso rispetto allo stato dei luoghi. Le finestre su via Fontanile sono in posizione diversa, traslate in direzione del locale tecnico. Buona parte del negozio è stata controsoffittata.

Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto è stato autorizzato dai titoli abilitativi sono in genere presenti anche rispetto le planimetrie catastali; anche l'elaborato planimetrico dovrà essere aggiornato in seguito ai cambiamenti introdotti dalla proprietà.

Gli oneri economici e tecnici per effettuare l'aggiornamento/modifica delle planimetrie catastali sono stati considerati a completo carico dei rispettivi aggiudicatari.

Sono presenti anche incongruenze riguardanti il catasto terreni che andranno normalizzate, in particolare :

- La particella 3079 in mappa a catasto terreni foglio 9, non riporta al suo interno la sagoma del fabbricato che include le unità immobiliari qui trattate.
- La rappresentazione grafica in mappa a catasto terreni di quella che raffigura la conformazione e sagoma del mappale 3079, sui cui insiste il fabbricato (non inserito in mappa), presenta alcune incongruenze sia rispetto allo stato dei luoghi che rispetto a quanto riportato sull' elaborato grafico planimetrico n. 414459 del 10/12/2002. Con buona probabilità l'incongruenza è dovuta anche alla "non" avvenuta introduzione della strada via Fontanile nella mappa catastale che dovrebbe aver interessato anche parte del sedime stradale , forse in parte ricavato su area di proprietà privata antistante gli accessi alle autorimesse. Circostanza da verificare.
- In mappa catastale non risulta introdotto il frazionamento che avrebbe dovuto identificare il sedime stradale, eventualmente da cedere al Comune di Mozzanica, così per capire anche se l'area che l'elaborato planimetrico di cui sopra indica con il sub. 701 come esclusiva al fabbricato sia o meno considerabile effettivamente come tale.
- La situazione in mappa catastale non è neppure coerente con lo stato dei luoghi per quanto riguarda il fronte principale su via Marconi dove anche qui si riscontrato differenze tra quanto riportato sull'elaborato planimetrico e la conformazione di via Marconi in corrispondenza del fronte strada della costruzione.

Le questioni di cui sopra andranno normalizzate rapportandosi anche con l'amministrazione comunale per quanto riguarda la situazione di via Fontanile e via Marconi. Gli oneri economici e tecnici per tali adempimenti sono stati qui considerati a

carico degli aggiudicatari, eventualmente da suddividere proporzionalmente tra tutte le unità immobiliari incluse nella costruzione che include anche i beni in attivo alla procedura di fallimento.

4) Accertamenti urbanistici generici.

Pratiche edilizie elencate nei titoli di Provenienza / vendite immobiliari :

- Licenza di costruzione n. 303 rilasciata dal sindaco del Comune di Mozzanica in data 21.04.1970 (non visionata)

- Concessione Edilizia n. 10 del 28.01.1977 (non visionata)

Concessione edilizia in data 4 ottobre 2001 n. 82/2000 Reg. Costruzioni prot. N. 8143 avente per oggetto ristrutturazione di immobile in Mozzanica via Marconi n.9 mappale 3079 di proprietà Bett Market s.r.l. –

Prescrizioni :

Vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/1989 registrato a Romano di Lombardia al n. 1866 in data 27/09/01.

Convenzione con il confinante regolante l'edificazione a confine (scrittura privata in data 02/03/2001 tra la società BettMarchet s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] proprietaria del mapp. 1145 - il documento non risulta trascritto)

- Concessione edilizia in data 08 novembre 2001 n. 42/2001 Reg. Costruzioni prot. 3181 avente per oggetto recupero del sottotetto.

Inoltre non citati nei titoli di provenienza/vendite immobiliari :

- Autorizzazione al " trasferimento con ampliamento di superficie di vendita "a favore della società BettMatket s.r.l. prot. 8673 del 01/12/1999.

- Denuncia inizio attività n. 49/00 in data 08 agosto 2000 prot. N. 6133 avente per oggetto " modifiche suddivisioni interne, sostituzione serramenti e modifiche in facciata ".
- Denuncia inizio attività n.63/2000 in data 16.09.2000 pratica edilizia in variante alla DIA del 08/08/2000, per demolizione e rifacimento soletta tra il piano terra e piano primo a destinazione deposito.
- Denuncia inizio attività n. 86/00 in data 06 novembre 2000 prot. 8232 avente per oggetto " formazione di nuova soletta tra piano primo e piano secondo con destinazione deposito e ripostiglio ".
- Denuncia inizio attività in data 20 gennaio 2003 protocollo n. 540 avente per oggetto variante alla C.E. presentata in data 01/11/2000 (CE 82/2000) ed alla CE per recupero sottotetti presentata in data 27/04/2001 (CE 42/2001).
- Denuncia inizio attività n. 2063 del 06/03/2003 avente per oggetto " Demolizione della scala collegante il Piano Terra e Piano secondo, e realizzazione delle solette del Piano primo e secondo; nuova disposizione interna del piano terra, primo, secondo e sottotetto con conseguente modifica di facciata e variazione dei balconi.
- Denuncia inizio attività n. 137/2004 prot. 10373 del 16/12/2004 variante alle pratiche presentate in data 02/11/2000; in data 27/4/2001; in data 06/03/2003. Avente per oggetto " modifiche interne alle esposizioni commerciali n.1 per nuovo insediamento di banca, attraverso modifiche interne ed apertura di n. 2 finestre lati via Fontanile oltre a nuova canna fumaria esterna in rame: Modifica interna di esposizione n.2 con trasferimento di superficie commerciale dall'esposizione 2 alla 1."
- Comunicazione di fine lavori in data 30/04/2007 prot. 3888, per lavori dichiarati completamente ultimati il 20/09/2003

- Richiesta di certificato di agibilità in data 30-04-2009 prot. 3888

Con comunicazione in data 27/05/2009 prot. 4767 in merito alla richiesta di agibilità veniva richiesta dal Comune di Mozzanica la seguente documentazione :

- Collaudo statico;

- Rivedere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativa il mappale 3079 sub. 738 (ex 704);

- Produrre la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei mappali 3079 sub. 722 e 741 (ex 703);

- Produrre copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali delle ditte;

- Completare le dichiarazioni di conformità prodotte dalla ditta [REDACTED];

- Produrre la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, gas metano mappali 3079 sub. 741 (ex 703) e 738 (ex 704);

- Produrre la relazione tecnica di cui alla legge 10/91;

- Produrre l'autorizzazione all'allaccio/ scarico in fognatura;

- Comunicazione prot. 10549 del 21/12/2009 trasmissione integrazione documentale alla richiesta di agibilità;

- Comunicazione in data 19/12/2009 prot. 1056 sollecito da parte del Comune di Mozzanica al completamento della pratica di richiesta agibilità.

- Comunicazione in data 22/02/2010 prot. 1409 sollecito da parte del Comune di Mozzanica al completamento della pratica di richiesta agibilità.

Oltre a quanto sopra elencato sono depositate presso l'ufficio tecnico comunale le richieste di agibilità, presentate dai singoli proprietari, delle unità immobiliari mapp. 3079 subalterni 711-731;710;707-728;706-729;713-723. (proprietà di terzi)

Alla luce di quanto sopra per le unità immobiliari di proprietà BettMarket la richiesta di agibilità risulterebbe ancora in sospeso in attesa del completamento della documentazione richiesta dal Comune di Mozzanica.

Tra la documentazione resa disponibile alla consultazione è stata reperita la matricola I.S.P.E.S.L. dell' impianto ascensore n. 01500529BG, non è stato possibile verificare la presenza dei verbali di verifica e collaudo e periodici dell'impianto, documentazione obbligatoria sia per la messa in funzione che per l'utilizzo dell'ascensore. Probabilmente documentazione in possesso dell'amministratore del condominio Dott. Cagliani Giovanni con studio in Treviglio, al quale è possibile rivolgersi per le questioni condominiali.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato autorizzato con i titoli abilitativi sopra elencati (fatta eccezione per quelli non visionati), nella fattispecie a confronto con gli ultimi cronologicamente rilasciati, si è potuto osservare quanto di seguito elencato.

Piano terra

- Esposizione sub. 741

L'unità immobiliare a piano terra con destinazione catastale negozio, ha assunto la conformazione distributiva attuale in forza della denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 che prevedeva la destinazione esposizione con l'inserimento di sportello bancario. Alcune divisioni interne sono realizzate con pareti mobili, sono presenti differenti dimensioni degli ambienti. Il locale è stato per un periodo adibito a sportello ban-

cario, attività non più svolta sin dalla data dell'intervenuta procedura di fallimento. La disposizione interna è probabilmente correlata a tale attività così come l'impiantistica.

Come anticipato all'interno dell'unità immobiliare non viene attualmente svolta alcuna attività commerciale, per l'esercizio della quale andranno ottenute le necessarie autorizzazioni corredate dalle documentazioni di competenza, verificate le disponibilità del piano commerciale comunale. Per cui l'insediamento di attività commerciali e la tipologia della stesse dovrà essere preventivamente verificato con l'ufficio comunale preposto a tale servizio; i locali dovranno essere resi idonei e conformi all'attività che verrà esercitata, ottenuta l'agibilità, prima della comunicazione di inizio attività commerciale specifica. Oneri tutti posti a carico dell'aggiudicatario.

Si riscontrano modeste differenze nelle dimensioni degli ambienti, della sagoma delle pareti curve, e della posizione delle aperture lungo il versante ovest, che risultano di poco traslate. Il locale è per buona parte controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Come già anticipato nei capitoli precedenti l'elaborato grafico di progetto autorizzato include una porzione di ambiente destinata a locale "tecnico-cassaforte" che già alla data del titolo abilitativo non era nella disponibilità della società Bettmarket ma in parte proprietà di Terzi (cantina abbinata all'abitazione del sigg. [REDACTED]). In seguito alla recente vendita tale porzione è rientrata nella disponibilità della procedura di fallimento quale completamento dell'unità immobiliare esposizione. Ma a catasto è ancora cantina.

Per cui per ripristinare la corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la titolarità dei beni, la distribuzione interna e la destinazioni autorizzate, si tratterà di intervenire, a fron-

te della richiesta e rilascio di specifico titolo abilitativo, anche per sanare/abilitare le modifiche apportate e le incongruenze precedenti.

Ogni onere da sostenere operativo, modificativo, tecnico ed economico, per la normalizzazione abilitativa, e per tutte le pratiche da svolgere, certificazioni da reperire e/o richiedere, è stato qui considerato a completo carico dell'aggiudicatario; così come a carico dell'aggiudicatario sono stati posti eventuali interventi di ripristino allo stato autorizzato. La porzione immobiliare che è stata ceduta dai sig. [REDACTED] alla procedura di fallimento, trattandosi di cantina abbinata all'abitazione dei suddetti, è come tale accertata, nel titolo abilitativo di cui sopra tale porzione è inclusa e parte del " locale tecnico cassaforte ". Per cui la sanatoria dovrà tenere in considerazione anche tale questione.

Si ricorda che non sono stati reperite le certificazioni di agibilità/abitabilità, per l'insediamento di attività commerciali, l'esistenza di tale documentazione è indispensabile, l'ottenimento di tale documentazione è un onere interamente posto a carico dell'aggiudicatario.

Lavanderia sub. 739

Come per l'unità immobiliare negozio di cui sopra anche la conformazione della lavanderia è riscontrabile sugli elaborati di progetto di cui alla denuncia inizio attività prot. 10373 del 16/12/2004 che riguarda esplicitamente le due esposizioni a piano terra con trasferimento di superficie commerciale dall'esposizione 2 proprietà di terzi, alla 1 ex negozio (banca) proprietà Bettmarket. Qui viene rappresentata anche la lavanderia con il servizio in questione " stralciata" rispetto alla conformazione originaria (ante

variante) dal locale retro negozio esposizione 2, ambiente rimasto in capo alla società BettMarket s.r.l.

Sono presenti differenze nelle dimensioni interne, il locale risulta di dimensioni e profondità minori dovute alla posizione e spessore della parete che divide la lavanderia dal negozio adiacente (proprietà di terzi), in quanto la parete divisoria è stata realizzata in posizione diversa, a filo interno del pilastro; inoltre manca una " spalletta" di muro in corrispondenza dello spigolo interno della parete che divide la lavanderia dalla cantina confinante sub. 740; mancano le pareti che separano il bagno dall'antibagno quest'ultimo non realizzato; il servizio igienico è stato controsoffittato ad altezza di circa mt. 2,58, il locale principale è di poco centimetri più basso di quanto indicato sui disegni di progetto.

E' stata realizzata una porta di collegamento, non autorizzata, tra la lavanderia sub. 739 e l'adiacente cantina sub. 720.

L'apertura, oltre a non essere autorizzata, deve essere chiusa per interrompere il collegamento tra la cantina inclusa nel lotto " 9" in uso in forza di contratto di affitto al sig. [REDACTED], e la lavanderia sub. 739 inclusa nel lotto 11, quest'ultima corrispondente ai beni oggetto di contratto di locazione a favore [REDACTED]

[REDACTED] Onere di ripristino qui posto a carico dei rispettivi aggiudicatari.

*

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari in capo alla società BettMarket s.r.l. incluse nell'edificio il titolo abilitativo a cui è stato fatto riferimento per i confronti è la denuncia inizio attività (DIA) in data 06 marzo 2003 prot. 2063 e in data 20 gennaio 2003 protocollo n. 540, quest'ultima avente per oggetto variante alla C.E. presentata in da-

ta 01/11/2000 (CE 82/2000) ed alla CE per recupero sottotetti presentata in data 27/04/2001 (CE 42/2001).

Piano terra

In particolare dal sommario confronto tra gli elaborati di progetto, in aggiunta a quanto sopra precisato per le altre unità immobiliari, e lo stato dei luoghi sono state riscontrate generiche differenze delle dimensioni e delle altezze, tra cui le principali sono indicativamente le seguenti :

Autorimessa sub. 724 alcune modeste differenze nelle dimensioni interne, l'altezza interna è di circa 10 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 725 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 6 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 730 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 12 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 732 modeste differenze nelle dimensioni interne. L'altezza interna è di circa 16 centimetri inferiore a quanto riportato sulle tavole di progetto.

Autorimessa sub. 733 le dimensioni interne sono leggermente maggiori e non sono riportati i due pilastri adiacenti la parete. L'unità immobiliare è a doppia altezza ambedue non corrispondono a quanto in progetto che indica un'altezza unica maggiore. Il profilo interno della parete lato est ha sagoma diversa.

Cantina sub. 740 dimensioni interne leggermente diverse, la cantina è di poco meno larga e leggermente più lunga.

Piano primo: