

Abitazione e cantina sub. 708. Per l'abitazione sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne rilevate nei vari ambienti, l'altezza interna di circa cm. 3 maggiore rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto. Per la cantina lievi differenze nelle dimensioni interne altezza interna di poco inferiore al progetto.

Abitazione sub. 709. Tutta l'abitazione ha il pavimento più basso rispetto al pianerottolo vano scale su cui si apre la porta d'ingresso, il dislivello è superato da un gradino posto sul limite del vano ingresso che supera un dislivello di circa 8/9 centimetri. Le altezze interne sono diverse, di poco inferiori , secondo gli ambienti rispetto a quanto in progetto indicate in mt. 2.70, vanno da un minimo di mt. 2.67 a mt. 2,69. Altezze, seppur di poco, inferiori a quelle minime secondo il regolamento igiene, ma questione che dovrà essere presa in considerazione ed approfondita per la sanatoria edilizia conseguente o eventuale richiesta di deroga se ammissibile.

La porzione di disimpegno antistante il bagno è di una decina di centimetri meno larga. Sono presenti differenze delle dimensioni interne degli ambienti e delle posizioni di alcune delle aperture interne ed esterne.

Abitazione sub.742 . Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne.

Piano Secondo

Abitazione e cantina sub. 712. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti, la zona giorno è di poco più ampia di quanto riportato sui disegni di progetto. L'altezza interna rilevata è inferiore a quella indicata in progetto. In progetto non è rappresentata la nicchia sul terrazzo che include la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Abitazione sub.714. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. L'altezza interna rilevata è inferiore a quella indicata in progetto.

Abitazione sub.717. Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. Inoltre il disimpegno è di poco più profondo a discapito del bagno, quest'ultimo è privo della finestra rappresentata sui disegni di progetto per cui privo di aerazione e illuminazione naturale. E' visibile un aeratore elettrico che per essere efficace e considerabile utile per i ricambi aria, dovrebbe essere collegato all'esterno in copertura della casa, circostanza che non è stata possibile verificare.

All'interno della zona giorno è stata realizzata una contro parte per ricavare una nicchia all'interno della quale è stata collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento la cui conformità di installazione e posizione, secondo la normativa di merito, deve essere verificata sussistendo in caso contrario un concreto rischio per la sicurezza degli occupanti.

La cabina armadio prevista in progetto posizionata a sinistra del locale ingresso non è stata realizzata, pertanto è da verificare alla luce delle maggiori dimensioni dell'ambiente soggiorno cottura, la sussistenza dei corretti rapporti di areo – illuminazione; altrimenti la compartimentazione sarà da ripristinare per ridurre le dimensioni dell'ambiente soggiorno cottura, come era previsto in progetto. L'altezza interna è di poco inferiore rispetto a mt. 2,81 indicati in progetto

Abitazione sub. 718 Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne degli ambienti. Il disimpegno risulta più lungo di circa una ventina di centimetri a discapito della superficie del soggiorno cucina, anche il bagno è di poco più piccolo. Il terrazzo è meno profondo di circa una ventina di centimetri, la nicchia situata al lato del terraz-

zo include la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Il bagno dispone di finestra a differenza della porta finestra indicata graficamente in progetto. L'altezza interna rilevata è di poco superiore a quella riportata sui disegni di progetto.

Piano terzo

Abitazione sub. 719 L'appartamento è in genere meno profondo. La distribuzione interna non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto per cui le dimensioni sono diverse. Le pareti che delimitano la camera confinante con disimpegno e soggiorno non sono state realizzate se non per dei brevi tratti di muro che ne definiscono l'ingombro. L'ingresso alla camera adiacente al bagno è stato adeguato alle modifiche della camera sopra citata; nello specifico il muro con la porta di accesso è stato arretrato e ruotato all'interno della camera comportando una diminuzione di superficie della stessa. Il bagno risulta meno largo di circa una decina di centimetri, inoltre nel bagno è presente un "pilastro" ad angolo non indicato in progetto che determina la formazione di una vera e propria "nicchia" sulla parete interessata.

Sono presenti inoltre per il terrazzo differenze di dimensioni, oltre ad un manufatto in mattoni a vista all'interno del quale è stata ricavata la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed il torrino del comignolo, struttura anch'essa non presente in progetto per cui insieme al manufatto in mattoni non autorizzati.

La delimitazione del terrazzo nella parte più stretta con il terrazzo della confinante proprietà è rappresentata da una parete in legno semplicemente appoggiata in tale posizione.

Altezza interna minima rilevata circa 2,25 mt. sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata nei disegni di progetto. Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa mt.

3,56, in progetto dichiarata mt. 3,56 però in corrispondenza della quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave, quindi anche l'altezza massima rilevata risulta maggiore di circa 5 cm rispetto ai disegni di progetto. (da verificare)

Abitazione e cantina sub. 720 La distribuzione interna non corrisponde a quanto riportato nel titolo abilitativo e l'appartamento risulta avere superficie minore in quanto di poco meno profondo. Tutti gli ambienti, ad eccezione della camera di maggiori dimensioni non corrispondono a quanto riportato sul titolo abilitativo sia per forma sagoma che per superficie.

Il bagno è più grande, mentre la camera adiacente è di minore superficie, la lavandaia ed il disimpegno sono di dimensioni minori. La parete divisoria tra soggiorno e disimpegno non è esiste, mentre è stata realizzata una spalletta di muratura nell'angolo della zona cottura, tutti elementi non previsti in progetto.

Sul terrazzo è presente un pergolato in legno non autorizzato così come non è stato indicato ed autorizzato l'imponente comignolo collegato al manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Ambide due strutture non presenti in progetto. Le dimensioni del terrazzo sono di poco diverse.

Altezza minima rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata; Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata mt. 3,54 in corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave, quindi anche l'altezza massima qui rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm rispetto al titolo abilitativo. (da verificare). Per la cantina lievi differenze delle dimensioni interne.

Abitazione sub 722 , Sono presenti modeste differenze delle dimensioni interne dei loca-

li, l'unità immobiliare risulta di poco più piccola per maggior spessore dei muri ed anche per la presenza di rivestimenti in pietra sulle pareti. Il disimpegno è meno profondo di circa 30 cm rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo.

Sul terrazzo è stato realizzato un manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento ed il comignolo collegato, ambedue non sono presenti sui disegni di progetto.

Altezza min. rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata; Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata 3,54 mt corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave quindi anche l'altezza massima qui rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm. rispetto al titolo abilitativo. (da verificare)

Abitazione sub. 743 A differenza di quanto autorizzato la zona cottura è stata ampliata occupando una porzione di terrazzo determinando così un ampliamento di superficie approssimativamente di circa 5/6 mq. e conseguente aumento di volumetria; è stata inoltre realizzata una finestra prospettante sul terrazzo che interessa la parete laterale dell'ampliamento. La realizzazione di tale ambiente rappresenta una difformità edilizia sostanziale avendo incrementato la superficie linda di pavimento e la volumetria dell'unità immobiliare e dell'intero edificio. Alla luce del fatto che si tratta di una difformità edilizia sostanziale che, se sanabile e ammissibile urbanisticamente, comporterà un esborso economico di una certa rilevanza, e che non è "certa" la sanabilità del manufatto, l'incremento di superficie apportato all'abitazione è stato considerato privo di valore nei conteggi di stima, anche nel caso si dovesse provvedere al ripristino di allo stato di quanto autorizzato. La fioriera interessata dall'ampliamento ha conseguente-

mente sagoma e forma diversa da quanto autorizzato, anche il terrazzo ha dimensioni conseguentemente diverse. Anche qui sul terrazzo è stato realizzato un manufatto in mattoni a vista che include la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento e quella in cui si trova un piano cottura grill da esterni. Strutture tutte non previste nei titoli abilitativi o diverse, per cui non autorizzate.

Il disimpegno in progetto non è stato realizzato, dal locale principale si accede direttamente al bagno in quanto il muro divisorio tra disimpegno e bagno non è stato realizzato. Nel locale, ora openspace, si trova la vasca da bagno senza alcuna "protezione" visiva, posizionata su di un rialzamento del pavimento.

Sono presenti alcune differenze delle dimensioni degli ambienti. Il terrazzo include un comignolo non rappresentato sui disegni di progetto, si tratta di verificarne anche la situazione in rapporto alla distanza di uscita fumi rispetto alle aperture più vicine ed alla falda del tetto secondo la normativa vigente.

Altezza minima rilevata circa 2,25 mt sotto travetto rispetto a 2,20 mt dichiarata.

Altezza massima rilevata nel vano scala sotto travetto circa 3,56 mt mentre dichiarata 3,54 mt corrispondente alla quota presa da pavimento al punto d'incontro dei travetti sopra trave quindi anche l'altezza massima rilevata risulta maggiore di poco più di circa 5 cm rispetto ai titoli abilitativi. (da verificare)

*

Di tutte le circostanze, criticità e situazioni sopra elencate, e di quelle presenti anche se non qui evidenziate, lo scrivente ha tenuto conto nei criteri di stima adottati per la determinazione dei valori, penalizzandoli di conseguenza in base alla varie criticità di natura abilitativa urbanistica ravvisate e non. In ogni caso ogni onere economico, tecni-

co, amministrativo e quanto altro necessario al raggiungimento delle completa conformità abilitativa, ove e se ammissibile, compresi eventuali interventi di demolizione/ripristini allo stato autorizzato, sono stati qui considerati tutti completamente a carico degli aggiudicatari.

*

Per tutto quanto riguarda le indicazioni urbanistiche vigenti e di previsione incluse nello strumento urbanistico, vincoli, prescrizioni specifiche e quanto altro di carattere disciplinare, normativo, limitativo ecc., si rimanda ad un'attenta lettura ed analisi delle vigenti norme comunali e sovra comunali che regolamentano e disciplinano i fabbricati e le aree oggetto di trattazione. Si rimanda al piano delle regole, documento di piano e piano dei servizi ed alle componenti del piano di governo del territorio P.G.T., per quanto di competenza specifica; ai vincoli e a tutto quanto altro attinente l'edificio esistente e le aree circostanti e/o di pertinenza secondo il vigente strumento urbanistico. Alle destinazioni ammesse e non, tipi di intervento, impegni e vincoli sottoscritti a favore dell'amministrazione comunale e/o di terzi. Il tutto nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni regolamentate dalle norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio, alle-gato energetico, zonizzazione acustica, studio geologico, ecc.

n.b.

Nei titoli abilitativi è stato prescritto l'obbligo di pertinenzialità tra abitazioni e box ove realizzati ai sensi della legge 122/89, per cui in occasione delle vendite di lotti che includono box, tale adempimento andrà assolto e formalizzato, ricordato quindi che i box non potranno essere venduti singolarmente.

5) Descrizione beni e consistenze

La proprietà oggetto di trattazione è rappresentata da alcune unità immobiliari ad uso abitativo con autorimesse, cantine, posti auto e da un negozio, inclusi in un edificio di tipo condominiale situato in Comune di Mozzanica in via Guglielmo Marconi al civico n.9. L'edificio si trova alla distanza di circa cinquecento metri dalla " centrale " Piazza Antonio Locatelli.

La costruzione che dovrebbe risalire nella conformazione originaria agli inizi anni 70' è stata oggetto di un completo intervento di ristrutturazione, avvenuto tra il 2000 e 2003, con l' aggiunta di opere rivolte al recupero dei sottotetti ai fini abitabili. Comprende a piano terra due negozi, cantine ed autorimesse, ai piani primo, secondo e terzo abitazioni, queste ultime sono dotate di ampi terrazzi e per tale ragione accomunabili alla tipologia " attico".

L'edificio si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili nel complesso " discrete " per quanto riguarda il fronte strada via Marconi, mentre sono considerabili "mediocri" quelle degli altri versanti essendo visibili alcuni segni in facciata dovuti allo scorrimento di acque meteoriche; Le porte in legno di accesso alle autorimesse necessitano interventi di manutenzione, così come il marciapiedi antistante la casa ed il negozio, ove sono visibili alcune rotture della pavimentazione.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, sono presenti inserti in mattoni faccia a vista e barriere parapetto in ferro verniciato; i serramenti vetrine del negozio sono in alluminio verniciato di colore grigio, le finestre e porte finestre delle abitazioni sono in legno tinto noce con doppi vetri e ante oscuranti anch'esse in legno. I serramenti del piano terzo sono di qualità superiore rispetto a quelli dei piani sottostanti. Tutte le ante oscu-

ranti dei serramenti necessitano di interventi di manutenzione in quanto presentano parti "deteriorate" dagli agenti atmosferici.

Il portoncino d'ingresso al vano scale ha la serratura di chiusura ed il citofono non funzionanti, le casette della posta sono in pessime condizioni pertanto da sostituire in blocco. Le serrature di alcune porte di ingresso alle abitazioni sono rotte per cui per accedere all'abitazione sarà necessario l'intervento di un fabbro che sostituisca le serrature. Sono presenti alcune infiltrazioni provenienti dal lucernario posizionato sopra il vano scale che si trova in condizioni particolarmente scadenti, da sostituire quanto prima anche per questioni di sicurezza.

Si accede all'interno del vano scale condominiale pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, attraverso il serramento in metallo e vetro "protetto" dal terrazzo sopraelevato posizionato tra i due ingressi ai negozi. Le scale hanno gradini in granito grigio di tipo serizzo, le barriere corrimano sono in ferro verniciato, l'ascensore è di buone dimensioni. Il corridoio posto sul fondo del vano scale disimpegna gli accessi alle cantine ed alle porte pedonali che si aprono, dove esistenti, sulle autorimesse; lo stesso corridoio si apre anche sulla laterale via Fontanile, nella parte terminale in prossimità della porta in metallo verniciato si trovano le due "nicchie" che contengono i contatori dell'energia elettrica e l'impianto di "addolcimento" acqua condominiale, i cui contatori sono posizionati ai piani lato ascensore. I contatori del metano si trovano invece in una nicchia esterna, protetta da griglia in ferro, accessibile da via Fontanile. Al momento del sopralluogo l'impianto di addolcimento non era funzionante per cui da riparare.

L'accesso alle autorimessa avviene dalla laterale via Fontanile che costeggia il fabbricato sino a raggiungere la vicina strada provinciale SP11. Non è chiaro quanto e se la sede stradale antistante abbia o meno incluso parte della proprietà privata di pertinenza del fabbricato.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti catastali sussiste una situazione di incongruenza catastale tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale ai terreni sia per quanto riguarda il " confine " che dovrebbe delimitare via Fontanile dalla proprietà di pertinenza dell'edificio che analogamente per il limite di confine su via Marconi.

La autorimesse e cantine hanno pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di tipo economico, porte dei box in legno alcune delle quali dotate di apertura motorizzata, le porte delle cantine sono in metallo verniciato.

Per maggiori informazioni e dettagli riguardanti l'aspetto esterno dell'edificio si rimanda alla documentazione fotografica foto da 1 a 12, agli elaborati grafici planimetrici catastali ed estratto mappa catasto terreni.

*

Nessuno dei contratti di locazione sottoscritti scaduti e/o ancora in essere ma a breve scadenza riporta, come previsto dalla normativa, riferimenti alla certificazione di prestazione energetica, ne tanto meno tali documenti risultano essere stati redatte.

L'unico certificato prodotto è quello del negozio, probabilmente redatto in occasione del contratto di locazione al tempo stipulato con la banca.

Lotto 1

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

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

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera lavabile; porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato; serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato da caldaia a metano posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo; I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete, non è stato possibile verificare il funzionamento ed efficienza degli impianti installati, per cui qui considerati da revisionare/sostituire ove risulterà necessario.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Rispetto a quanto rappresentato nella documentazione fotografica ripresa in occasione dei primi sopralluoghi, foto da 13 a 16, attualmente l'abitazione è libera come visibile nella documentazione fotografica aggiunta ripresa in occasione dell'ultimo sopralluogo. E' ancora presente del mobilio privo di valore, la cui proprietà, se non rivendicata, è stata considerata a disposizione dell'aggiudicatario che ne potrà disporre come crede.

*

Lotto 2

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

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

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera lavabile in alcuni ambienti con colori pastello; porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili mediocri, sono visibili alcune macchie di umidità e scrostature delle pareti, non è stato possibile verificare il funzionamento ed efficienza degli impianti installati, per cui qui considerati da revisionare/sostituire ove risulterà necessario.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Rispetto a quanto rappresentato sulla documentazione fotografica ripresa in occasione dei primi sopralluoghi, foto da 17 a 20, attualmente l'abitazione è libera come visibile nella documentazione fotografica ripresa in occasione dell'ultimi sopralluoghi. E' ancora presente del mobilio privo di valore, la cui proprietà, se non rivendicata, è stata considerata a disposizione dell'aggiudicatario che ne potrà disporre come crede.

*

Lotto 3

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

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

- 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.**

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti.

Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Non è stata verificata la funzionalità degli impianti per cui qui considerati da revisionare/sostituire secondo le circostanze che si verificheranno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione erano, al tempo dei primi sopralluoghi particolarmente scadenti, per la presenza di diverse macchie di muffa e umidità sulle pareti dovute a fenomeni di ponte termico e/o presenza di infiltrazioni d'acqua che si verificano maggiormente in corrispondenza della parete perimetrale a contatto con la proprietà confinante; le macchie di muffa in ogni caso erano presenti pressoché in ogni ambiente.

Alla luce di interventi di tinteggiatura delle pareti con materiali anti-muffa la situazione ravvisata nell'ultimo sopralluogo è molto migliorata, anche se sono visibili ancora alcuni segni che denotano la presenza di umidità. In considerazione del fatto che la tinteggiatura della pareti non ha risolto i problemi di infiltrazioni in corrispondenza del contatto con la parete confinante, così come non sono risolte le problematiche che determinano la formazione ponti termici all'interno dell'abitazione, anche se l'aspetto delle pareti è migliorato la valutazione è stata penalizzata in considerazione degli interventi di risanamento che andranno comunque intrapresi per risolvere definitivamente i vari problemi; Valutazione che è stata penalizzata anche per quanti riguarda le altezze interne e che dovrà essere normalizzata. Il terrazzo di dimensioni minori è privo del pavimento in piastrelle.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale ed agli elaborati planimetrici catastali anch'essi allegati in formato digitale.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata foto da 21 a 25 ripresa in occasione di primi sopralluoghi ed a quella aggiunta ripresa in occasione dell'ultimo accesso.

*

Lotto 4

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

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

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è stata posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete. Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alleata in formato digitale foto da 26 a 29 ed agli elaborati planimetrici catastali.

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. ha concesso in locazione al sig. [REDACTED] l'unità immobiliare in questione è stata affittata comprensiva di arredi come descritti nel contratto, senza box e cantina.

Il sig. [REDACTED], malgrado quanto sopra, occupa ancora l'appartamento a fronte di ciò riconosce alla procedura un indennità di occupazione pari all'affitto previsto dal contratto

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 26 a 29 ripresa in occasione dei primi sopralluoghi ed alla documentazione catastale.

*

Lotto 5

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

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

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti.

Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano la cui caldaia è stata posizionata in una nicchia esterna accessibile dal terrazzo, quest'ultimo ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. I caloriferi sono in ghisa verniciata. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete.

Non è stato possibile attualmente accedere all'abitazione in quanto la serratura risulta bloccata, per cui non è stato possibile verificare ad aggiornare le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione rispetto quanto visionato in occasione dei primi sopralluoghi come da rappresentazioni fotografiche di seguito elencate.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alleata in formato digitale foto da 30 a 33 ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 6

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

Appartamento situato a piano secondo composto da ingresso soggiorno cottura letto, disimpegno e cabina armadio.

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con

finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano. Il "vano" caldaia è stata ricavato all'interno della zona giorno dell'abitazione si tratta di una soluzione da verificare in relazione alla effettiva fattibilità e conseguente conformità secondo la normativa vigente in materia; sono visibili prese d'aria che dal vano caldaia sfociano direttamente all'interno dei locali circostanza sicuramente non consentita; I caloriferi sono in ghisa verniciata, il bagno è privo di finestra malgrado in progetto. L'abitazione non dispone di balcone questione che ne penalizza la comodità di utilizzazione. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili mediocri / scadenti. Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alleata in formato digitale foto da 34 a 37 riprese effettuate in occasione del primo sopralluogo, a cui si aggiungono alcune foto riprese in occasione dell' ultimo sopralluogo, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 7

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

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

Materiali di finitura di qualità economica rappresentati di pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno tamburate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti. Impianto di risaldamento e pro-

duzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano, i caloriferi sono in ghi-
sa verniciata. Il piccolo appartamento è dotato di balcone completamente coperto

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alle-
gata in formato digitale foto da 38 a 41 riprese effettuate in occasione dei primi sopral-
luoghi, a cui si aggiungono alcune foto riprese in occasione dell' ultimo sopraluogo, ed
agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 8

Abitazione a piano terzo Identificata a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella

3079 sub. 719

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 725**

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

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati da pavimenti in piastrelle di
gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate ed in par-
te rivestite con intonaco finitura tipo " marmorino", porte in legno impiallacciate con fi-
nitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato
tipo mosaico, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in
legno. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo ali-
mentato a metano collegato a pannelli a pavimento ed a caloriferi, è presente im-
pianto di raffrescamento per parte dell'abitazione.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresentato parte della copertura del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione sono considerabili normali, si notano alcune sconnesioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alleata in formato digitale foto da 42 a 50 riprese effettuate in occasione dei primi sopralluoghi ed alle foto aggiunte riprese in occasione dell'ultimo accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 9

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

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

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 su. 733** (si accede dall'area esclusiva sub. 720)

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate ed in par-

te rivestite con intonaco finitura tipo " marmorino ", porte in legno impiallacciate con finitura noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a caloriferi, è presente impianto di raffrescamento per parte dell'abitazione.

Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresenta da parte della copertura piana del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali; si notano alcune sconnessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti.

Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alleata foto in formato digitale da 51 a 58 riprese in occasione di primi sopralluoghi, ed a quelle aggiunte effettuate più di recente, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 10

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

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

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

Materiali di finitura di qualità media rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet per la zona notte, pareti intonacate tinteggiate a tempera, porte in legno impiallacciate con finitura color noce; pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a pannelli a pavimento ed a caloriferi. Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato, che rappresenta parte della copertura piana del sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali; si notano alcune sconnessioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti.

Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 59 a 63 riprese in occasione di primi sopralluoghi ed a

quelle aggiunte in occasione del recente accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 11

Abitazione Identificata 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**

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

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, per cui tale passaggio deve essere eliminato.

Materiali di finitura di qualità media/superiore rappresentati di pavimenti in parquet, pareti intonacate tinteggiate e/o con finitura in mattoni da rivestimento o stucco, porte in legno impiallacciate con finitura color noce, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno tinto noce dotati di doppi vetri ed ante oscuranti in legno. Impianto di risaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo alimentato a metano collegato a caloriferi. Struttura del tetto in legno con finitura a vista.

L'abitazione è provvista di un ampio terrazzo pavimentato con piastrelle di gres porcellanato ed inserti in legno da esterni, rappresentato da parte della copertura piana del

sottostante secondo piano, per tale ragione è possibile connotare l'abitazione come attico.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici è stato realizzato, senza alcun titolo abilitativo, un piccolo corpo di fabbrica che ha occupato parte del terrazzo, collegato alla zona giorno dell'abitazione all'interno del quale si trova l'angolo cottura cucina. Alla luce del fatto che tale ampliamento non è stato autorizzato e che nel caso sia autorizzabile – salvo verifica di fattibilità urbanistica - si tratterà di sostenere una sanatoria edilizia particolarmente onerosa, alla struttura in ampliamente che ha una superficie linda di circa 5 mq. non è stato attribuito alcun valore.

La lavanderia a piano terra è dotata di servizio ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato piuttosto datate.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione sono considerabili normali, quelle della lavanderia mediocri; si notano alcune sconnesioni che riguardano la pavimentazione del terrazzo e, a detta degli inquilini in occasione di forti temporali si verificano infiltrazioni nelle abitazioni sottostanti. Sarà pertanto necessario intervenire sui sistemi di impermeabilizzazione del terrazzo per risolvere le situazioni che determinano tali anomalie, onere qui considerato completamente a carico dell'aggiudicatario, o secondo le rispettive quote millesimali condominiali se le riparazioni riconosciute di competenza condominiale

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica alle-gata in formato digitale foto da 64 a 76 ed a quelle aggiunte riprese in occasione dell'ultimo accesso, ed agli elaborati planimetrici catastali.

*

Lotto 12

Negozi esposizione a piano terra composto da ingresso - esposizione, due ambienti, due bagni con antibagno e due locali tecnici. Identificato a catasto fabbricati al foglio 8 con la particella **3079 sub. 741**

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

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

***n.b.**

Il locale tecnico 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 in data 09/04/2003 rep. 9459/817 del notaio Rotta- Gentile Elisabetta; trascritto in data 30/04/2003 ai nn. 21917/14229. 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 Bettmar- ket s.r.l. La questione comportava l'indisponibilità della parte centrale del locale tecnico dove corrispondente all'area occupata dalla cantina ex mapp. 3079 sub. 715, risol-

tasi in seguito all'acquisizione della porzione a favore della procedura di fallimento, oggi identificata con la particella 3079 sub.45.

I materiali di finitura del negozio esposizione sono di tipo medio-economico adeguati all'utilizzazione per cui previsti. I serramenti vetrina e ingresso sono in metallo e vetro, l'ingresso è provvisto di bussola di protezione interna, sono ancora visibili le posizioni in cui si trovano gli alloggiamenti di bancomat e cassa continua. I pavimenti sono di tipo "galleggiante", con finitura il laminato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiante, è presente controsoffittatura in cartongesso di tipo modulare in fibra minerale con plafoniere ad incasso. Le pareti che delimitano i due ambienti ufficio e formano la bustola interna sono di tipo "parete mobile" in alluminio vetro e legno.

I bagni ed antibagno sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres porcellanato, anche qui sono stati realizzati controsoffitti di tipo modulare.

L'impianto di riscaldamento e trattamento aria visionato in occasione dei primi sopralluoghi che si trovava nel locale retro negozio insieme al quadro elettrico di comando, non è più completo essendo alcune parti recuperate probabilmente dal precedente inquilino; un secondo quadro elettrico si trova nella parte "esposizione". L'erogazione aria avveniva per mezzo di ventilconvettori di tipo fan coil, l'unità esterna dell'impianto è stata con tutta probabilità rimossa dall'istituto bancario in occasione della chiusura della filiale, per cui l'impianto è incompleto e non funzionante. Da verificare e nel caso completare a carico dell'aggiudicatario.

Le condizioni di manutenzione e conservazione apparenti del locale sono nel complesso considerabili "normali" fatte salve le verifiche impiantistiche di cui sopra che do-

vranno interessare anche gli impianti elettrici e quanto altro connesso all'attività da svolgere all'interno del locale.

L'ampio posto auto qui abbinato al negozio si trova sul fronte principale della costruzione lungo via Marconi a breve distanza dalle vetrine del negozio.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata in formato digitale foto da 77 a 88 ed a quella aggiunta in occasione dell'ultimo sopralluogo, si rimanda anche alle documentazione catastale.

*

Lotti 13-14-15

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

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

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

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, ma nel caso possono essere abbinatati anche separatemente ad uno dei lotti privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7) e/o secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, a discrezione del Curatore.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica in formato digitale foto 89 posti auto.

—

Consistenze

Le entità di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla base delle planimetrie catastali, pertanto con il conseguente

te margine di approssimazione che tale metodo comporta. Le pareti perimetrali ove di confine tra le unità immobiliari sono state considerate in ragione della metà. Le superfici esposte sono arrotondate. Per le unità immobiliari che saranno oggetto di aggiornamento delle planimetrie catastali, sulla base delle quali sono state calcolate le superfici, si potranno verificare discostamenti rispetto (in aggiunta e/o difetto) di quanto qui esposto.

Come già in precedenza precisato l'ampliamento apportato all'unità immobiliare sub. 743 - privo di titolo abilitativo – non è stato considerato tra le superfici di calcolo e di conseguenza è pertanto privo di valore.

Lotto	ID Catastale	Tipo	Superficie circa arrot. m ² / sup. catastale m ²
1	3079 sub. 742	Abitazione P. 1°	89,00
		Balconi	10,00
2	3079 sub. 708	Abitazione P.1°	100,00
		Balconi	12,00
		Cantina	8,00
3	3079 sub. 709	Abitazione a P.1°	107,00
	Balconi	11,00	
	3079 sub. 732	Autorimessa	Catastale 14,00
4	3079 sub. 740	Cantina	Catastale 8,00
		Abitazione P.2°	68,00
		Balconi	10,00
5	3079 sub. 714	Cantina	8,00
		Abitazione P.2°	65,00
		Balcone	7,00
6	3079 sub. 717	Abitazione P.2°	40,00
7	3079 sub. 718	Abitazione P.2°	48,00
8	3079 sub. 719	Balcone	11,00
		Abitazione P.3°	89,00
		Terrazzo	87,00
9	3079 sub. 725	Autorimessa	Catastale 22,00
		Abitazione P.3°	101,00
		Terrazzo	97,00
10	3079 sub. 720	Cantina	12,00
		Autorimessa	Catastale 21,00
		Abitazione P.3°	57,00
11	3079 sub. 722	Terrazzo	38,00
		Autorimessa	Catastale 19,00
		Abitazione P.3°	89,00 (non include ampliamento)
	3079 sub. 743	Terrazzo	73,00 (non include ampliamento)
		Autorimessa	Catastale 22,00

	3079 sub. 739	Lavanderia	31,00
12	3079 sub. 741	Esposizione	173
		Locale tecnico parte	8,00
		Locale tecnico	17,00
	3079 sub. 745	Ex cantina Dedè	Catastali 8,00
	3079 sub.737	Posto auto scoperto	Catastali 18,00
13	3079 sub.734	Posto auto scoperto	Catastali 15,00
14	3079 sub. 735	Posto auto scoperto	Catastali 13,00
15	3079 sub. 736	Posto auto scoperto	Catastali 11,00

6) Criteri di stima adottati per la determinazione dei valori.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione dei valori dei beni oggetto di trattazione gli elementi d'importanza generale o/e di rilevanza specifica, riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali. In aggiunta ai contenuti della relazione, tra le principali particolarità specifiche, caratteristiche e aspetti di maggiore rilievo che hanno influito sulle valorizzazioni 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 presenti, di spazi di uso pubblico per parcheggi; distanza dai più vicini servizi ed esercizi commerciali posti nelle vicinanze, altri fattori inerenti il contesto dei luoghi anche sotto l'aspetto ambientale e panoramico se e dove esistente.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati, interni ed esterni al complesso edificato, sistemi, impianti esclusivi e comuni. Classificazione energetica secondo quanto riportato nei rispettivi attestati (solo negozio esposizione)

- L'esistenza di contratti di locazione ancora in essere riguardanti tre delle unità immobiliari a piano terzo con relative pertinenze la cui scadenza è prevista per il 13/10/2023,

questione che comporta l'impegno per gli aggiudicatari al rispetto di quanto previsto dai contratti. Elementi influenti sul valore di stima in modo negativo per l'impossibilità di entrare in possesso fisicamente dei beni nel momento della aggiudicazione se non dopo la scadenza dei contratti ed una volta che le proprietà saranno state liberate da persone e cose. In considerazione anche di quelle che saranno condizioni di manutenzione e conservazione delle proprietà al termine dei contratti.

- Per informazioni di natura urbanistica si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza del Comune di Mozzanica, piano di governo del territorio con tutte le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi, regolamento edilizio comunale, etc. Ed a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva riguardante le proprietà oggetto di trattazione. Ciò sia in rapporto allo stato attuale urbanistico che alla utilizzazione dei beni come regolamentata ed ammessa dagli strumenti urbanistici, che alle prescrizioni precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che comportino per l'ammissibilità delle sanatorie sia la conformità urbanistica al momento dell'istanza che al momento delle trasformazioni introdotte e dei titoli abilitativi rilasciati.

- L'accertata presenza di difformità abilitative di varia natura 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 anche per gli aggiornamenti catastali.

Circostanze di criticità che sono state considerate elementi di penalizzazione dei valori e delle stime elaborate già come base di calcolo. Valori poi perfezionati al ribasso me-

dante l'applicazione di coefficienti prudenziali per la determinazione del valore finale base d'asta, così come e per le ragioni più avanti specificate.

- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri generali precisati nei capitoli specifici. Sono fatti salvi eventuali aggiornamenti planimetrici catastali (ove e se messi in atto) che modifichino la documentazione catastale planimetrica utilizzata come base di calcolo per il conteggio delle superfici. Tali cambiamenti, ove e se presenti, sia in aumento che in diminuzione delle superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali adottati, non modificheranno le valutazioni qui determinate.

- Criticità varie conseguenti la condivisione obbligatoria di parti comuni, oppure oneri tecnici ed economici che andranno affrontati per effettuare eventuali riparazioni anche nel caso in quota condominiale.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in rapporto alla tipologia dei beni ed all'attrattiva all'acquisto che potranno rivestire in sede di pubblicazione degli esperimenti di vendita. Considerazioni e analisi in relazione all'attuale " periodo " del settore immobiliare delle compravendite con particolare riferimento all'interno del contesto liquidatorio nel quale avverranno gli esperimenti di vendita.

*

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 locale e provinciale. Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla individuazione di quello che si può ritenere un valore attendibile dei beni, calcolato a corpo e non a misura secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati

i valori delle singole unità immobiliari. Valori già compresivi di diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni "note" e non o contemplate nei titoli di provenienza precedenti a cui si rimanda. Quote di parti ed impianti comuni e/o di uso condominiale ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure diritti già in essere "attestati ", servitù attive e/o passive, a favore e contro, apparenti e non.

Malgrado le stime siano da considerare, per quanto possibile, e con le palesi limitazioni del caso, accurate e complete da un punto di vista sostanziale, si rammenta che il contenuto della relazione è legato ai dati ed alle informazioni qui elaborate, ed è da considerare riferita al momento in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale ordinario prudenziale, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita effettivamente conseguito in base agli esisti degli esperimenti d'asta, oppure per quelle che saranno le modalità di vendita in rapporto alla "domanda" ed alle circostanze che si verificheranno.

I valori risultanti dai conteggi di stima elaborati come base di calcolo sono stati successivamente singolarmente riconsiderati attraverso l'applicazione di coefficienti prudenziali di abbattimento collocati tra il 15 - ed il 18 % a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori **"base d'asta prudenziali"** per ogni singolo lotto.

Quanto sopra sia per anticipare le incertezze sui tempi di realizzo e sul reale interesse economico che si manifesterà durante gli esperimenti di vendita, che per tenere prudentemente in considerazione eventuali circostanze di natura previsionale economica/operativa qui non rilevate, dove e se influenti negativamente sui valori di aggiudi-

cazione 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. Ed anche per l'eventuale presenza di difformità o incongruenze di qualsiasi natura e genere qui non evidenziate e/o non normalizzabili, oppure per ragioni che possano comportare ridimensionamenti delle quantità qui prese in considerazioni per le stime. Infine per incombenze che possono comportare esborsi economici per questioni di natura tecnica-amministrativa-abilitativa e urbanistica che risultassero gravare sui beni aggiudicati in aggiunta a quanto qui esposto, e per ogni altro motivo o ragione qui non considerata, di natura civilistica, giuridica e/o pregiudizievole all'uso delle proprietà ad avvenuta aggiudicazione.

Valori

Lotto 1 – Valore base d'asta Euro 71.000,00

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

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

*

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**

*

Lotto 3 – Valore Base D'asta Euro 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**

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

- Autorimessa foglio 8 particella **3079 sub 732**

*

Lotto 4 – Valore Base D'asta Euro 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**

*

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.

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

*

Lotto 7 – Valore Base D'asta Euro 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**

Lotto 8 – Valore Base D'asta Euro 105.000,00

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

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

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 725**

*

Lotto 9 – Valore Base D'asta Euro 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**

Autorimessa a piano terra foglio 8 particella **3079 sub 733**

*

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**

*

Lotto 11 – Valore base d'asta Euro 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**

*

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)

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

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

Cantina [REDACTED] retro negozio a piano terra particella **3079 sub. 45**

*

Lotti 13-14-15 posti auto scoperti

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

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**

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, o nel caso abbinatati separatamente ad uno dei lotti privi di box (lotti 1-2-4-5-6-7) o secondo l'interesse manifestato dagli acquirenti, a discrezione del Curatore.

Allegati in formato digitale :

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale planimetrie, visure, mappe;
- Attestato prestazione energetica negozio esposizione;

Bergamo 30 maggio 2023

—
architetto Renato Talamo

