MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
Direzione Generale per la vigilanza sugli enti, il sistema cooperativo e le gestioni commissariali
ex Divisione VI - DGPMIEC
Viale Boston, 25 – 00144 ROMA

Liquidazione Coatta Amministrativa
D.M. n. 620/2015 - 11.12.2015

CCL – LA CASA Cooperativa Edilizia in Liquidazione - C.F. 00748670130

Commissario Liquidatore: **Dott.ssa Chiara Rossini**
Perito Estimatore nominato: **arch. Alessandra Testa**

La sottoscritta Alessandra Testa, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano al n. 17.466 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano al n. 13.520, a seguito di nomina da parte del Commissario Liquidatore della Liquidazione Coatta Amministrativa in epigrafe, Dottoressa Chiara Rossini, procede alla stima del compendio immobiliare della CCL LA CASA - Cooperativa Edilizia in Liquidazione, in **Bergamo, Via Maglio del Rame n. 3**.

La scrivente, esaminata la documentazione fornita, fatti propri i contenuti tecnici descritti ove ritenuti significativi confrontandoli con i documenti reperiti presso gli Uffici competenti, effettuate le necessarie operazioni di sopralluogo in data 18.11.2016 alla presenza del Signor Fulvio Valiati, in rappresentanza di CCL LA CASA Cooperativa Edilizia in Liquidazione, e dei conduttori degli immobili locati, alla luce di quanto sopra, rende la presente relazione.

Esperto alla stima arch. Alessandra Testa
Albo Architetti Provincia di Milano: 17466
Albo CTU Tribunale di Milano: 13520
Codice fiscale: TSTLSN85R52F205R
Partita IVA: 07683070960
Studio in: Via Imperia 24 - Milano
Telefono: 338.1296750
Fax: 02.84810738
Email: arch.alessandratesta@alice.it
Pec: testa.17466@oamilano.it

INDICE

A	**ELENCO DEI BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTATIVA**	**3**
B	**PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI**	**4**
C	**ELEMENTI COMUNI A TUTTI I CORPI**	**5-11**
C.1	**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**	**5**
C.2	**DESCRIZIONE GENERALE**	**5-6**
C.2.1	DESCRIZIONE GENERALE QUARTIERE E ZONA	5
C.2.2	DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO CONDOMINIALE E FABBRICATI	5-6
C.3	**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**	**6**
C.4	**PROVENIENZA DEI BENI ALLA CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione**	**6**
C.5	**PRECEDENTI PROPRIETARI**	**7**
C.6	**SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE**	**7-11**
C.6.1	Urbanistica	7-8
C.6.2	Edilizia	8-10
C.6.2.1	Cronologia delle pratiche	8-9
C.6.2.2	Regolarità edilizia del complesso	9-10
C.6.3	Catasto	10-11
C.7	**CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI COMUNI**	**11**
D	**INFORMAZIONI RELATIVE A CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE**	**11-12**
E	**DESCRIZIONE DETTAGLIATA DI CIASCUN LOTTO E RELATIVI CORPI**	**12-40**
E.1	**LOTTO 1**	**12-19**
E.1.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1	12
E.1.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1	12-19
E.1.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1	19
E.2	**LOTTO 2**	**19-23**
E.2.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2	19
E.2.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2	19-23
E.2.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2	23
E.3	**LOTTO 3**	**23-27**
E.3.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3	23
E.3.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3	24-27
E.3.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3	27
E.4	**LOTTO 4**	**27-31**
E.4.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4	27
E.4.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4	28-31
E.4.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 4	31
E.5	**LOTTO 5**	**31-35**
E.5.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5	31
E.5.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5	32-35
E.5.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 5	35
E.6	**LOTTO 6**	**36-40**
E.6.1	SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6	36
E.6.2	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6	36-40
E.6.3	PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6	40
F	**RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA**	**41**
G	**CONCLUSIONI**	**42**


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021651 00002218 W1121002
00741410 24/02/2017 11:45:09
4573-00088 6F913CD7B6257681
IDENTIFICATIVO : 01161407472116
0 1 16 140747 211 6

A
ELENCO DEI BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTATIVA

Unità immobiliari site in Bergamo, Via Maglio del Rame n. 3 censite al N.C.E.U. del Comune di Bergamo al foglio 40, particella 631:

- **subalterno 707** - cat. A/10 - cl. 7 - vani 12,5 - superficie catastale 178 m² - rendita € 3.195,58 - **ufficio al piano terra;**
- **subalterno 709** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 8 - superficie catastale totale 164 m², totale escluse aree scoperte 152 m² – rendita € 1.466,74 - **appartamento al piano primo;**
- **subalterno 710** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 6 - superficie catastale totale 68 m², totale escluse aree scoperte 61 m² - rendita € 1.100,05 - **appartamento al piano secondo;**
- **subalterno 711** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 3 - rendita € 550,03 - **appartamento al piano secondo;**
- **subalterno 719** - cat. C/2 - cl. 7 - consistenza 30 m² - superficie catastale totale 34 m² - rendita € 168,88 - **deposito al piano interrato;**
- **subalterno 720** - cat. C/1 - cl. 11 - consistenza 46 m², superficie catastale 57 m² - rendita € 1.917,19 - **negozio al piano terra;**
- **subalterno 721** - cat. C/1 - cl. 11 - consistenza 29 m², superficie catastale totale 43 m² - rendita € 1.208,66 - **negozio al piano terra con deposito all'interrato;**
- **subalterno 723** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 6,5 - superficie catastale totale 111 m², totale escluse aree scoperte 108 m² - rendita € 1.191,72 - **appartamento su due livelli piani primo e secondo;**
- **subalterno 729** - cat. C/6 - cl. 10 – consistenza 12 m² - superficie catastale totale 12 m² - rendita € 60,74 - **posto auto scoperto al piano terra;**
- **subalterno 730** - cat. C/6 - cl. 10 – consistenza 12 m² - superficie catastale totale 12 m² - rendita € 60,74 - **posto auto scoperto al piano terra;**
- **subalterno 732** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 17 m² - superficie catastale totale 21 m² - rendita € 86,04 - **box al piano interrato;**
- **subalterno 737** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 20 m² - superficie catastale totale 23 m² - rendita € 101,23 – **box al piano interrato;**
- **subalterno 738** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 20 m² - superficie catastale totale 22 m² - rendita € 101,23 - **box al piano interrato;**
- **subalterno 740** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 17 m² - superficie catastale totale 21 m² - rendita € 86,04 - **box al piano interrato;**
- **subalterno 745** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 16 m² - superficie catastale totale 17 m² - rendita € 80,98 - **box al piano interrato.**

B
PROSPETTO DEI LOTTI DI VENDITA PROPOSTI E DEI RELATIVI CORPI

LOTTO 1			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
1	720	C/1 - negozio	T
2	721	C/1 - negozio e deposito	T e S1
3	719	C/2 - deposito	S1
4	729	C/6 - posto auto	T

LOTTO 2			
	Subalterno	Categoria	Piano
5	723	A/2 - abitazione	1°-2°
6	732	C/6 - box	S1

LOTTO 3			
	Subalterno	Categoria	Piano
7	709	A/2 - abitazione	1°
8	745	C/6 - box	S1

LOTTO 4			
	Subalterno	Categoria	Piano
9	710	A/2 - abitazione	2°
10	737	C/6 - box	S1

LOTTO 5			
	Subalterno	Categoria	Piano
11	711	A/2 - abitazione	2°
12	738	C/6 - box	S1

LOTTO 6			
	Subalterno	Categoria	Piano
13	707	A/10 - ufficio	T
14	730	C/6 - posto auto	T
15	740	C/6 - box	S1

C
ELEMENTI COMUNI A TUTTI I CORPI

C.1 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena proprietà di CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione - con sede in Milano - Cod. Fiscale 00748670130.

C.2 DESCRIZIONE GENERALE

C.2.1 DESCRIZIONE GENERALE QUARTIERE E ZONA

Gli immobili oggetto della presente relazione si trovano in Bergamo, Via Maglio del Rame n. 3. La via, a senso unico, in posizione defilata, si colloca in zona Borgo Santa Caterina-Suardi, zona semicentrale, a circa 1,5 Km dal Comune e dal Teatro Donizetti, a 200 metri dal Palazzetto dello Sport Palanorda e dal Parco Suardi. Buona la presenza di esercizi commerciali al dettaglio, bar e ristoranti nelle vicine vie Suardi, Battisti-Pitentino, Borgo Santa Caterina e Piazzale Oberdan. Presenti numerose fermate di mezzi pubblici di superficie (a 200 metri sulla Via Cesare Battisti e sulla Via Gianforte Suardi).

C.2.2 DESCRIZIONE GENERALE COMPLESSO CONDOMINIALE E FABBRICATI

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale di tipologia civile, con buone finiture e dotazioni, costituito da tre corpi di fabbrica di cui due, adiacenti tra loro, posti a NORD del lotto, in fregio alla via Maglio del Rame e uno, interno, posto a SUD del lotto, per un totale di tre scale (fabbricato NORD, scala A per la palazzina bassa e C per la palazzina alta; fabbricato SUD, scala B). Le palazzine sono costituite da tre/quattro piani fuori terra e uno interrato. Dispongono di cortile interno cui si accede da Via Maglio del Rame tramite cancelli pedonale e carraio. Dal cortile interno, tramite rampa carraia, si accede ai box al piano interrato, piano servito da ascensore. Sempre all'interrato si trovano alcuni locali deposito. Tutto il complesso si presenta ordinato e in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE GENERALI

FABBRICATI NORD

Facciate:	finiture miste con intonaco tinteggiato, mattone a vista "paramano", pietra.
Struttura:	cemento armato e muratura.
Copertura:	corpo di quattro piani, a falde con manto in laterizi (presenti pannelli solari); palazzina di tre piani, terrazzo.
Ascensore:	palazzina di quattro piani, presente, di tipo automatico; palazzina di tre piani, non presente.
Citofono:	presente per entrambe le palazzine.

FABBRICATO SUD

Facciate:	finiture miste con intonaco tinteggiato, mattone a vista "paramano", compensato marino sui balconi.
Struttura:	cemento armato e muratura.
Copertura:	lastrico solare.
Ascensore:	presente, di tipo automatico.
Citofono:	presente.

ELEMENTI COMUNI

Ingressi:	da Via Maglio del Rame: cancelli pedonale e carraio di ferro verniciato e comandi elettrici; ingressi ai negozi, portoncini in alluminio verniciato e doppi vetri; dal cortile interno alle tre scale: portoncini di alluminio verniciato e doppi vetri.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00021651 0L002318 W1121002
00741411 24/02/2017 11:45:14
4578-00088 F967F3F8348C03E0
IDENTIFICATIVO : 01161407472105
0 1 16 140747 210 5

Cortile: pavimentazione con autobloccanti drenanti di cemento colorati.
Portineria: non presente.
Rampa box: calcestruzzo spina di pesce.
Corsello box: pavimento in battuto di cemento.
Imp. termico: L'impianto termico è centralizzato, costituito da caldaie a condensazione. Le caldaie servono per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria. Alla produzione di quest'ultima concorre un circuito dedicato per integrazione da impianto con pannelli solari termici (posti in copertura al corpo alto del fabbricato nord) e bollitore ad accumulo. Presente sistema di contabilizzazione mediante contatori di calore per ogni unità. L'emissione è costituita da pannelli radianti a pavimento e termoarredi in diversi servizi igienici. **Nota**. Alcune unità, di cui ai successivi capitoli della relazione, non sono collegate all'impianto centralizzato.

C.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da Certificazione Notarile (*ai sensi art. 567 – comma 2 – Legge n. 302/98*) resa in data 02.02.2017 dal notaio Francesca Lavezza di Milano, **gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere gravati dalla seguente formalità (cancellata a cura della Procedura)**:

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 10.07.2008 ai nn. 44679/8973, per un importo di Euro 10.600.000,00 (diecimilioniseicentomila/00) a garanzia di un capitale di Euro 5.300.000,00 (cinquemilionitrecentomila/00) a favore della Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A. con sede in Milano (C.F. 03910420961) e contro La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa, in virtù di atto in data 23.06.2008 del notaio Giuseppe Bellucci di Monza rep. n. 258616/29676 ed annotato di frazionamento in quote in data 19.08.2013 ai nn. 34348/5181 e in data 11.03.2015 ai nn. 9226/1294. **Nota**. Sui beni oggetto della presente relazione la quota di ipoteca gravante a seguito del frazionamento di cui sopra risulta pari a € 4.093.815,52 (quattromilioninovantatremilaottocentoquindici e cinquantadue centesimi) e la quota capitale pari a € 2.046.907,76 (duemilioniquarantaseimilanovecentosette e settantasei centesimi).

C.4 PROVENIENZA DEI BENI ALLA CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione

Come da Certificazione Notarile (*ai sensi art. 567 – comma 2 – Legge n. 302/98*) resa in data 02.02.2017 dal Notaio Francesca Lavezza di Milano e dai titoli di provenienza forniti, gli immobili risultano di **CCL - La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione** con sede in Milano – C.F. 00748670130 - per l'intera piena proprietà in forza dei seguenti passaggi di proprietà:

dall'11/05/2015 - CCL - LA CASA COOPERATIVA EDILIZIA IN LIQUIDAZIONE - C.F. 00748670130 – sede in Milano – in forza di **verbale scioglimento, messa in liquidazione e cambio sede** Notaio Marco Tucci di Bergamo, repertorio 11749/9344, registrato a Bergamo il 28.05.2015 al n. 16979 serie 1T.

dal 29.09.2010 - CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a R.L. - C.F. 00748670130 - sede in Lacchiarella - in forza di **atto di fusione e cambio di denominazione** del 29.09.2010 del notaio Filippo Salvo di Buccinasco, rep. n. 37190/18239, trascritto a Bergamo il 13.10.2010 ai nn. 53182/30091, in virtù del quale la Società La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa con sede in Lacchiarella (C.F. 00748670130) è diventata CCL - La Casa Cooperativa Edilizia a R.L. con sede in Lacchiarella (C.F. 00748670130).

dal 23.06.2008 - La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa - C.F. 00748670130 - sede in Lacchiarella – in forza delle seguenti **scritture private autenticate nelle firme** con atto del 23.06.2008 del notaio Giuseppe Bellucci di Monza:

- rep. n. 258613/29674 – trascritta a Bergamo il 10/07/2008 ai nn. 44677/25788 – in forza della quale SEGUINI Armando e SEGUINI Gilberto hanno venduto alla Società La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa con sede in Lacchiarella (MI) la piena proprietà degli immobili allora identificati al Catasto Fabbricati sezione urbana BO, foglio 4, particella 629, subalterno 2;
- rep. n. 258615/29675 – trascritta a Bergamo il 10/07/2008 ai nn. 44678/25789 – in forza della quale SEGUINI Armando e SEGUINI Gilberto hanno venduto alla Società La Casa Cooperativa Edilizia Società Cooperativa con sede in Lacchiarella (MI) la piena proprietà degli immobili allora identificati al Catasto Fabbricati alla sezione urbana BO, foglio 4, particella 631, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 701.

C.5 PRECEDENTI PROPRIETARI

Come da Certificazione Notarile (*ai sensi art. 567 – comma 2 – Legge n. 302/98*) resa in data 02.02.2017 dal Notaio Francesca Lavezza di Milano, gli immobili sono pervenuti ai precedenti proprietari come segue:

Atto di scioglimento di società ed assegnazione ai soci del 15.04.1985, del notaio Maria Franca Nosari di Bergamo, rep. n. 17173/3798, ivi registrato il 19.04.1985 con il n. 2652 della Serie prima e trascritto a Bergamo il 26.04.1985 ai nn. 9030/6597 e successivo atto di precisazione del 31.12.1985 del citato notaio Maria Franca Nosari di Bergamo, rep. n. 18597/4042, ivi registrato il 20.01.1986 con il n. 1144 della Serie seconda e trascritto a Bergamo il 30.01.1986 ai nn. 3941/3053, in virtù dei quali la Società Seguini Giacomo e C. – Immobiliare Maglio del Rame società in nome collettivo si è sciolta volontariamente e sono stati assegnati ai soci **PICENI Libera** nata a Genova il 08.02.1908 (C.F. PCN LBR 08B48 D969G) e **SEGUINI Gioele** (noto anche come SEGUINI Giojele) nato a Sarnico il 20.02.1911 (C.F. SGN GLI 11B20 I437T), per la quota di comproprietà pari a ½ (un mezzo) ciascuno la piena proprietà degli immobili allora identificati a parte di più ampia consistenza alla sezione urbana BO, foglio 4, particella 631, subalterni 1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 701 e sezione urbana BO, foglio 4, particella 629, subalterno 2 del Catasto Fabbricati.

Successione testamentaria in morte di PICENI Libera deceduta il 10.07.1987, dichiarazione di successione registrata a Bergamo con il n. 40 del vol. 1988, trascritta a Bergamo il 04.12.1989 ai nn. 34938/25989, regolata da testamento olografo pubblicato con atto del 04.12.1987 del notaio Maria Franca Nosari di Bergamo, rep. n. 24029/4823, ivi registrato il 09.12.1987 con il n. 7771 della Serie 1 e trascritto a Bergamo il 28.12.1987 ai nn. 34816/23423, in virtù del quale sono stati chiamati a succederle il marito **SEGUINI Gioele** per la quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto di tutti i beni ereditari ed i figli **SEGUINI Armando** nato a Bergamo il 20.11.1942 (C.F. SGN RND 42S20 A794J) e **SEGUINI Gilberto** nato a Bergamo il 17.06.1940 (C.F. SGN GBR 40H17 A794K), per la quota pari a 1/4 ciascuno del diritto di nuda proprietà di tutti i beni ereditari.

Successione ab intestato in morte di SEGUINI Gioele, deceduto il 13.03.2003, dichiarazione di successione registrata a Bergamo con il n. 1405/2003 e trascritta Bergamo il 22.08.2005 ai nn. 51579/33170, alla quale sono stati chiamati a succedergli i figli **SEGUINI Armando** e **SEGUINI Gilberto** per la quota pari a 1/4 ciascuno del diritto di piena proprietà e contestualmente ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per la quota di 1/4 ciascuno.

C.6 SITUAZIONE URBANISTICA – EDILIZIA – CATASTALE

C.6.1 URBANISTICA

Strumento Urbanistico Approvato: Piano di Governo del Territorio - approvato con Delibera di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del in data 14/05/2010 - pubblicata su Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 29 del 21/07/2010.

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione ricade nella seguente classificazione:

AMBITI

ASSETTO URBANISTICO GENERALE. Sistema Insediativo, Città storica antica e moderna, TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione. Riferimento normativo: Piano delle Regole - PR0b - Norme (artt. 24.1.3).

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ai sensi del D.M. 1444/68). Zona – A. Riferimento normativo: Piano delle Regole - PR0b - Norme (artt. 62).

VINCOLI

VINCOLO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione Aerea). Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea. Riferimento normativo: Piano delle regole - PR0b - Norme (artt. 61.1.1).


Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00021651 00002318 W1121DD2
00741412 24/02/2017 13:45:18
4576-00088 440104F8FC574548
IDENTIFICATIVO : 01161407472093
0 1 16 140747 209 3

CONI PANORAMICI. L'area è all'interno dell'elenco delle zone della città di notevole interesse pubblico, sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 136 del D.L. 22/01/2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (già Decreto Legislativo 29/10/1999 490 Testo unico in materia di beni culturali e ambientali, già Legge 29/06/1939 1497 Protezione delle bellezze naturali). Le zone sono state individuate e dichiarate di notevole interesse pubblico con specifico provvedimento (decreto di vincolo ministeriale). Nello specifico, il complesso ricade nel **cono panoramico n. 3 da San Fermo** di cui alla Deliberazione della Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali della Provincia di Bergamo – verbale n. 2/17 del 13/10/1954 per l'apposizione del vincolo – e al Decreto Ministeriale del 04/01/1957 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'ex monastero di San Fermo, sita nell'ambito del comune di Bergamo*" pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 14 del 16/01/1957.

SP - Studio Paesistico di dettaglio. STUDIO PAESISTICO (ai sensi dell'art. 50 del PTCP). Classe – media. Riferimenti: SP0 - Relazione (artt. 5.7)

C.6.2 EDILIZIA

C.6.2.1 CRONOLOGIA DELLE PRATICHE

La costruzione del complesso è avvenuta con due *iter* distinti:
- uno per i **fabbricati NORD** (corpo alto e corpo basso) su Via Maglio del Rame, per ristrutturazione edifici residenziali esistenti;
- uno per il **fabbricato SUD** su cortile interno, per demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di edifici residenziali.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

FABBRICATI NORD - Autorizzazione Paesistica n. 330 - pratica n. 169 - rilasciata in data 13/02/2009 – protocollo n. E0009412 – per "ristrutturazione edificio". Nella autorizzazione si legge: "*relativamente alla soluzione progettuale del corpo basso si chiede di mettere in opera sul perimetro la veletta di coronamento al fine di rendere lineare la percezione formale del fabbricato e al fine di mascherare i pannelli solari termici previsti in copertura*".

FABBRICATO SUD - Autorizzazione Paesistica n. 311 - pratica n. 2349 - rilasciata in data 23/12/2008 – protocollo n. E0102810 – per "*nuova costruzione edificio residenziale previa demolizione fabbricato esistente*".

PRATICHE EDILIZIE

FABBRICATI NORD - Le opere di ristrutturazione sono state eseguite in forza delle seguenti pratiche:
- Permesso di Costruire n. 7803, pratica n. 170, rilasciato in data 20/02/2009 – protocollo n. E0009417 – per "*i lavori relativi alla ristrutturazione edificio*";
- Denuncia di Inizio Attività (prima variante) pratica n. 807 in data 15/04/2011 - protocollo n. E0044077 - per "*modifiche di tavolati interni e aperture*";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (seconda variante) pratica n. 2303 in data 21/10/2011 – protocollo n. E0125769 – per "*modifiche di tavolati interni*".

FABBRICATO SUD - La costruzione del corpo interno del complesso è avvenuta a seguito di demolizione di capannoni esistenti. Le opere sono state eseguite in forza delle seguenti pratiche:
- Denuncia di Inizio Attività per demolizione vecchio fabbricato e ricostruzione pratica n. 2204 in data 14/10/2008 – protocollo n. E0097683;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2119 in data 30/09/2011 - protocollo n. E0112895 per "*modifiche di tavolati interni e aperture*".

AGIBILITÀ

FABBRICATI NORD – La fine lavori è in data 14/11/2011 – comunicazione protocollata in data 15/11/2011. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità pratica n. 354 è stata depositata in data 28/11/2011 - protocollo n. E0142781.

FABBRICATO SUD - La fine lavori è in data 21/12/2011 – comunicazione protocollata in data 23/12/2011 - protocollo n. E0153902. L'istanza per il rilascio del certificato di agibilità pratica n. 377 è stata depositata in data 23/12/2011 - protocollo n. E0153915.

Presente in atti attestazione di silenzio-assenso in data 25/03/2016 (a seguito di richiesta di attestazione in data 10.03.2016) riferita alla domanda di agibilità presentata in data 28.11.2011 P.G. E0142781. Non presente attestazione rilasciata per l'altra domanda, anche se maturato il silenzio assenso.

CEMENTI ARMATI

Certificato di collaudo statico in data 10/05/2011 relativo a entrambe gli interventi (complesso nord e complesso sud) protocollato in data 01/06/2011.

VIGILI DEL FUOCO

Presente relazione di visita ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011 prot. istanza n. 2847 – pratica n. 83184 in data 15.05.2012, con riferimento alle attività n. 75.1.A ("*centrale termica a gas metano da 121,4 kW*") e n. 74.1.A ("*autorimessa privata interrata con n. 24 box per n. 24 posti auto – lot. 882 mq*"), fornita dall'Amministratore di Condominio.

C.6.2.2 REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPLESSO

Irregolarità riscontrate

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia che per entrambi i fabbricati, a fronte delle pratiche edilizie in variante presentate (la DIA n. 807 per i fabbricati NORD e la DIA n. 2119 per il fabbricato SUD), non sono state rinvenute aggiornamenti alle autorizzazioni paesaggistiche a supporto delle medesime sebbene le stesse abbiano interessato anche modifiche esterne. Nelle istanze delle varianti di cui sopra, si rimanda alla presenza del vincolo e alle autorizzazioni paesaggistiche originarie (che però riguardavano la situazione edilizia di cui al Permesso di Costruire n. 7803 per i fabbricati NORD e alla DIA n. 2204 per il fabbricato SUD). Trovandosi gli immobili all'interno del Cono Ottico n. 3, come indicato al punto C.6.1, gli stessi sono sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 136 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. Non si sono rinvenuti atti con cui il Comune si sia espresso in merito né nei 30 giorni dell'iter delle D.I.A., né a seguito della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Regolarizzazione

Posto quanto sopra, ogni intervento edilizio in ambito vincolato fa capo all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 che testualmente si riporta:

«***art. 146 – Autorizzazione.*** **1.** *I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.* **2.** *I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.* **3.** *La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.* **4.** *L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio*


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00021551 00002318 01121002
00741413 24/02/2017 11:46:23
9578-00088 C19FA9D5FCD06EC9
IDENTIFICATIVO : 01161407472082
0 1 16 140747 208 2

medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato».

Si riporta l'articolo 167 citato al precedente comma 4:
«art. 167 - Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria. *1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.* **2.** *Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.* **3.** *In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, ((procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità)) previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il ((Ministero)) e il Ministero della difesa.* **4.** *L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:* **a.** *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;* **b.** *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;* **c.** *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.* **5.** *Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma».*

Alla luce di quanto sopra, essendo necessario, ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica di quanto realizzato, avviare idonea procedura per acquisire il parere espresso dell'ente preposto, non è possibile allo stato esprimersi né in merito alla sanabilità delle opere eseguite in difformità dalle autorizzazioni paesaggistiche originarie, né, conseguentemente, quantificare la somma eventualmente dovuta al fine della regolarizzazione della situazione in essere. Questa situazione, nonché l'eventuale conseguente necessità di aggiornamenti/integrazioni con ulteriori pratiche edilizie, riguardando l'intero complesso, viene considerata nella successiva valutazione applicando una decurtazione percentuale sul valore di stima di ciascuna unità.

C.6.3 CATASTO

Il complesso si trova sul mappale 631 del foglio 40 del Catasto Terreni del Comune di Bergamo, che deriva dal tipo mappale presentato il 14/07/2011 protocollo n. BG0247965 (n. 247965.2/2011). I fabbricati NORD derivano da ristrutturazione di preesistenti corpi di fabbrica così originariamente individuati al Catasto Fabbricati: sezione urbana BO, foglio 4, particella 631, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 701. Il fabbricato SUD deriva dalla demolizione di un preesistente complesso di capannoni produttivi originariamente censiti al Catasto Fabbricati alla sezione urbana BO, foglio 4, particella 629, subalterno 2. Gli identificativi attuali degli immobili oggetto del-


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
Agenzia Entrate
IDENTIFICATIVO : 01161407422138

la presente relazione derivano da variazione del 14/09/2011 protocollo n. BG0468436 (n. 227141.1/2011) per divisione – fusione – ampliamento – demolizione parziale - ristrutturazione. Sono presenti quattro beni comuni non censibili: foglio 40, mappale 631, subalterno 702 ai piani T e S1 (relativo al cortile comune, alla rampa carraia, al corsello dei box interrati); foglio 40, mappale 631, subalterno 703 ai piani T-1-2-3-S1 (relativo ai vani scala e ascensore e ai pianerottoli del fabbricato interno SUD); foglio 40, mappale 631, subalterno 704 ai piani T-1-2-3-S1 (relativo ai vani scala e ascensore e ai pianerottoli del fabbricato NORD di quattro piani fuori terra); foglio 40, mappale 631, subalterno 705 ai piani T-1-2-3-S1 (relativo al vano scala e ai pianerottoli del fabbricato NORD di tre piani fuori terra).

C.7. CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI COMUNI

ASCENSORI. FABBRICATI NORD - Comunicazione di messa in esercizio n. 17/12 in data 08/02/2012 al Comune di Bergamo – protocollo E0016716 - ascensore numero di fabbrica 11444572; allegata dichiarazione CE di conformità di KONE S.p.A. in data 24/10/2011; assegnazione del numero di matricola n. 1300-2012 da parte del Comune di Bergamo in data 08/03/2012. **FABBRICATO SUD** - Comunicazione di messa in esercizio n. 18/12 in data 08/02/2012 al Comune di Bergamo – protocollo E0016720 - ascensore numero di fabbrica 11444319; allegata dichiarazione CE di conformità di KONE S.p.A. in data 24/10/2011; assegnazione del numero di matricola n. 1301-2012 da parte del Comune di Bergamo in data 08/03/2012

LINEA VITA. FABBRICATI NORD - Dichiarazione di conformità del 10/11/2011 della ditta Termoidraulica Pontelambrese S.r.l..

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168: in data 26/10/2011 relativamente al foglio 40, particella 631, subalterno 702; in data 26/10/2011 relativamente al foglio 40, particella 631, subalterni 703+704+705. **Nota**. In tutti i certificati di conformità dell'impianto elettrico, oltre agli specifici subalterni, viene citato "*mappale 247965 + box*".

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 11-200A del 22.11.2011 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166 per: "*Impianto idrico-sanitario – centrale idrica con produz. acqua calda sanitaria e rete di distribuzione a servizio di n. 18 unità immobiliari*".

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO. Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 11-200B del 22.11.2011 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166 per: "*Impianto di riscaldamento centralizzato e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a condensazione da 121,4 kW a servizio di n. 18 unità immobiliari con sistema contabilizzazione*".

CENTRALE TERMICA. Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto n. 11-200 in data 06/12/2011 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166 per impianto: "*avente portata termica complessiva pari a 121,4 kW*".

D
INFORMAZIONI RELATIVE A CALCOLO DELLA CONSISTENZA, CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE

CALCOLO CONSISTENZA - Premesso che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nella successiva descrizione di ciascuna unità immobiliare si riporta, a titolo indicativo, la superficie complessiva, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, calcolata al lordo delle murature (interne ed esterne al 100%, muri divisori a confine al 50%), scale interne alle unità immobiliari proiezione in pianta, applicando i coefficienti riduttivi indicati. I posti auto vengono valutati al 50% del valore al m² dei box.

CRITERIO DI STIMA - Metodo comparativo basato sui valori minimi e massimi riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016 - confrontati con i valori di mercato praticati in zona di cui al Listino dei prezzi degli immobili FIMAA Confcommercio Bergamo - Anno 2016 – 22° edizione – dati aggiornati a settembre 2016, tenuto conto dell'attuale reale andamento di mercato, dell'ubicazione, delle caratteristiche, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle finiture e delle dotazioni, della destinazione di cui alle pratiche edilizie, effettuando decurtazioni percentuali per eventuale presenza di vizi occulti e per gli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2 e decurtando inoltre i costi quantificati necessari al completamento delle unità immobiliari in stato di cantiere.

VALUTAZIONE – Per ciascun lotto viene indicato il prezzo di vendita nello stato "libero", senza applicare la decurtazione percentuale, pari al 15% come in uso, per immobile "occupato", stante il recesso dei contratti di locazione laddove esistenti, come indicato dal Commissario Liquidatore.

E
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DI CIASCUN LOTTO E RELATIVI CORPI

E.1 LOTTO 1

E.1.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1

LOTTO 1			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
1	720	C/1 - negozio	T
2	721	C/1 - negozio e deposito	T-S1
3	719	C/2 - deposito	S1
4	729	C/6 - posto auto	T

E.1.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 1

Nota. I corpi 1 e 2 sono catastalmente separati e identificati con distinti subalterni ma nella realtà costituiscono un'unica unità immobiliare.

CORPO 1 - Negozio al piano terra

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano T - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 720** - cat. C/1 - cl. 11 - consistenza 46 m², superficie catastale 57 m² - rendita € 1.917,19.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni in aggetto su via Maglio del Rame sub. 702; altra unità sub. 721; cortile comune sub. 702; enti comuni costituiti da pianerottolo, vano scale e vano ascensore sub. 704.*

Descrizione. Posto nel fabbricato nord su Via Maglio del Rame, unico ambiente al piano terra destinato a negozio con servizio igienico e relativo disimpegno.

Altezza interna. 3.00 circa metri.

Caratteristiche.

Esposizione doppia su fronte strada e cortile interno.

Pareti nel locale unico, intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; nel servi-


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI EURO
Agenzia Entrate
00021651 01A02318 W1121002
00741407 24/02/2017 11:44:54
4578-00088 EC8FD0B3E0DEA5E7
IDENTIFICATIVO : 01161407472149
U 1 16 140747 214 9

	zio igienico e relativo disimpegno, piastrelle ceramiche 20x20 cm sino a 2.20 metri.
Pavimento	nel locale unico, cemento lucido; nel servizio igienico e relativo disimpegno, piastrelle 20x20 cm.
Infissi esterni	impennata, porte e finestre alluminio verniciato con vetrocamera.
Scuri	non presenti.
Porte interne	legno laccato bianco, a battente nel bagno e scorrevole a scomparsa nell'antibagno.
Servizio igienico	attrezzato con tazza; lavello nel disimpegno.

Impianti

Elettrico	sottotraccia. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente alla singola unità.
Idrico	sottotraccia. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	presente predisposizione impianto centralizzato allo stato non in esercizio. È utilizzato impianto autonomo con pompa di calore con split interno e unità motocondensante esterna (anche per raffrescamento) e boiler elettrico nel servizio igienico per acqua calda sanitaria.

Condizioni immobile. Ottime.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del signor Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Presente la Signora Grossman Jana Ute, legale rappresentante della Società Fashion Atelier, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla stessa Società.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110 con durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 – P.IVA 03046240168 – rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione negozi - categoria E.5 – subalterni 713-720-721-724). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004279/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica D con Indice di Prestazione Energetica EPh 36.01 kWh/m²a.

Conformità edilizia. Distribuzione interna: il locale è stato oggetto di fusione con l'adiacente sub. 721. Tale situazione risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata (variante n. 2 - S.C.I.A. n. 2303 del 21.10.2011). Aperture esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 807 del 15.04.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 330 del 13.02.2009) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 807. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 330. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. Non conforme. Necessita di aggiornamento mediante procedura

DOCFA per fusione con l'adiacente negozio di cui al subalterno 721. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa, da dividere tra le due unità interessate.**

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi di proprietà generali** 22,30/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 240,00; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 114,35. Nota. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 1

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Negozio piano T	Sup. lorda	57,00	1.00	**57.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 1
Piena proprietà di negozio al piano terra

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Negozio piano T	**57,00**	2.000,00	**114.000,00**

CORPO 2 - Negozio al piano terra con deposito all'interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano T - foglio 40 - particella 631 – **subalterno 721** - cat. C/1 - cl. 11 - consistenza 29 m², superficie catastale totale 43 m² - rendita € 1.208,66. **Nota**. In visura non è indicato il piano S1 mentre lo stesso è riportato in planimetria.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: Negozio a piano terra: *enti comuni in aggetto su via Maglio del Rame sub. 702; altra unità sub. 724; enti comuni costituiti da vano scale e androne sub. 705; cortile comune sub. 702; altra unità sub. 720.* Deposito a piano interrato: *terrapieno verso Via Maglio del Rame; altra unità sub. 724; enti comuni sub. 702; altra unità sub. 719.*

Descrizione. Posto nel fabbricato nord su Via Maglio del Rame, unico ambiente destinato a negozio al piano terra con annesso locale deposito al piano interrato sottostante, con accesso esclusivo dal negozio tramite scala a chiocciola.

Altezza interna. Negozio a piano terra: 3.00 metri circa. Deposito al piano interrato: 2.65 metri circa.

Caratteristiche negozio a piano terra.

Esposizione	doppia su fronte strada e cortile interno.
Pareti	intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate.
Pavimento	cemento lucido.
Infissi esterni	impennata, porte e finestre alluminio verniciato con vetrocamera.
Scuri	non presenti.

Porte interne verso la scala che conduce al deposito sottostante, legno laccato bianco scorrevole a scomparsa.

Impianti

Elettrico sottotraccia. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente alla singola unità.

Idrico sottotraccia. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).

Termico presente predisposizione impianto centralizzato allo stato non in esercizio. È utilizzato impianto autonomo con pompa di calore con split interno e unità motocondensante esterna (anche per raffrescamento) e boiler elettrico nel servizio igienico per acqua calda sanitaria.

Condizioni negozio a piano terra. Ottime.

Caratteristiche deposito a piano interrato.

Esposizione locale cieco.
Pareti cemento armato e/o blocchi calcestruzzo, non intonacate.
Pavimento battuto di cemento.
Soffitto predalles.
Scala a chiocciola, di metallo con gradini di legno naturale.

Impianti.

Elettrico presente. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente alla intera unità.

Idrico non presente.
Termico non presente.

Condizioni deposito a piano interrato. Sufficienti per l'uso cui è destinato. **Nota**. Si segnala la presenza di plurime tubature condominiali di scarico.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del signor Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Presente la Signora Grossman Jana Ute, legale rappresentante della Società Fashion Atelier, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla stessa Società.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110 con durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 – P.IVA 03046240168 – rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione negozi - categoria E.5 – subalterni 713-720-721-724). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004279/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica D con Indice di Prestazione Energetica EPh 36.01 kWh/m²a.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00021661
00002118
U1121002
00741406
24/02/2017 11:44:49
0578-02088
559DF09C54321716
IDENTIFICATIVO : 01161407472156
0 1 16 140747 215 0

Conformità edilizia. Distribuzione interna: il locale è stato oggetto di fusione con l'adiacente sub. 720. Non presenti il servizio igienico e il relativo disimpegno rappresentati sulla scheda catastale. La situazione in essere risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata (variante n. 2 - S.C.I.A. n. 2303 del 21.10.2011). Si evidenzia che la scala che collega il negozio al deposito nell'interrato è a chiocciola mentre sugli elaborati è rappresentata a rampa. Aperture esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 807 del 15.04.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 330 del 13.02.2009) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 807. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 330. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. Non conforme. Necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA per fusione con l'adiacente negozio di cui al subalterno 721. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa, da dividere tra le due unità.** Con la presentazione di nuovo Docfa, verrà anche inserito il piano S1 ora mancante in visura.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi di proprietà generali** 16,82/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 €166,77; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 €185,68. Nota. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: "*Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale*". **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 2

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Negozio piano T	Sup. lorda	34.00	1.00	34.00
Deposito piano S1	Sup. lorda	15.00	0.50	7.50
				41.50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 2
Piena proprietà di negozio al piano terra e locale deposito sottostante

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Negozio piano T	34.00	2.000,00	68.000,00
Deposito piano S1	7.50	2.000,00	15.000,00
	41.50		**83.000,00**

CORPO 3 - Locale deposito al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 719** - cat. C/2 - cl. 7 - consistenza 30 m² - superficie catastale totale 34 m² - rendita € 168,88.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato n. 247965 in data 14.07.2011: *terrapieno verso Via Maglio del Rame; altra unità sub. 721; enti comuni sub. 702; altre unità subb. 745, 744, 743; enti comuni sub. 704.*

Descrizione. Posto nel fabbricato nord su Via Maglio del Rame, locale deposito senza aperture finestrate. Il locale ha pianta irregolare, restringendosi verso il fondo; all'interno sono presenti due pilastri e plurime tubature condominiali; presenti tubi corrugati a pavimento per il futuro infilaggio di cavi per realizzazione di impianto elettrico. Il locale si trova sotto il subalterno 720 e confina con il deposito del subalterno 721.

Altezza interna. 2.65 circa metri.

Caratteristiche.

Esposizione	locale cieco.
Pareti	cemento armato e blocchi calcestruzzo faccia vista.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta di accesso	a battente di metallo verniciato tipo REI.
Soffitto	lastre predalles.

Impianti.

Elettrico	non presente.

Condizioni deposito a piano interrato. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 18.11.2016 alla presenza del signor Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non sono presenti contratti.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. Non conforme. Al sopralluogo si è rilevato un arretramento dell'ingresso come rappresentato nella prima variante - D.I.A. n. 807. Tuttavia con la successiva pratica S.C.I.A. n. 2303 tale arretramento risultava oggetto di variante e demolito. La situazione è regolarizzabile mediante ripristino dello stato dei luoghi come da ultima pratica edilizia (S.C.I.A. n. 2303 del 21.10.2011). Il locale dovrà inoltre essere dotato di impianto elettrico e relativa certificazione di conformità. Costi stimati per opere edili, di serramentista, di impiantista elettrico, per spese tecniche: **€ 2.000,00 circa.**

Conformità catastale. Procedendo con la regolarizzazione edilizia di cui sopra, la scheda catastale risulta conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi di proprietà generali** 13,30/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 131,90; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 64,51. Nota. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 3

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Deposito piano S1	Sup. lorda	34.00	1.00	**34.00**


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Entrata
00021661 00002138 U1121002
00741405 24/02/2017 11:44:43
4578-00088 D686EAA8341E1CC2
IDENTIFICATIVO : 01161407472163
U 1 16 140747 216 3

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 3
Piena proprietà di locale deposito al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Deposito piano S1	**34.00**	500,00	**17.000,00**

CORPO 4 - Posto auto scoperto al piano terra

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano T - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 729** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 12 m² - superficie catastale totale 12 m² - rendita € 60,74.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *cortile comune sub. 702; altra unità (posto auto) sub. 728; cortile comune sub. 702; altra unità (posto auto) sub. 730.*

Descrizione. Il posto auto è ubicato nel cortile interno e l'area è identificata mediante autobloccanti di cemento grigi, perimetrati con strisce di autobloccanti di cemento colorati.

Condizioni. Buone

Accesso all'immobile. Il sopralluogo è stato eseguito in data 18.11.2016.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, presente scrittura privata in data 05.06.2013 di uso esclusivo e gratuito del posto auto per tutta la durata del contratto di locazione stipulato e registrato il 21/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T - n. 1110 con durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttore: Fashion Atelier di Jana Grossman con sede in Bergamo, Viale Giulio Cesare n. 28 – P.IVA 03046240168 – rappresentata dalla Signora Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. I posti auto, tra cui quello in esame, sono stati rappresentati nella D.I.A. in variante n. 2119 del 30.09.2011.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi di proprietà generali** 4,69/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 46,50; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 15.42; **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 4

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Posto auto piano T	Sup. lorda	12.00	1.00	**12.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 4
Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Posto auto piano T	**12.00**	1.050,00	**12.600,00**

E.1.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

LOTTO 1	VALORE	
CORPO 1	114.000,00	€
CORPO 2	83.000,00	€
CORPO 3	17.000,00	€
CORPO 4	12.600,00	€
	226.600,00	**€**

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	- 33.990,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche:		
Corpo 1	- 400,00	€
Corpo 2	- 400,00	€
Corpo 3	- 2.000,00	€
Corpo 4	/	€

PREZZO BASE DEL LOTTO 1		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	189.810,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**190.000,00**	**€**

E.2 LOTTO 2

E.2.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2

LOTTO 2			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
5	**723**	A/2 - abitazione	1°-2°
6	**732**	C/6 - box	S1

E.2.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 2

CORPO 5 - Appartamento su due livelli primo e secondo piano

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piani 1°-2° - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 723** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 6,5 - superficie catastale totale 111 m², totale escluse aree scoperte 108 m² - rendita € 1.191,72.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021551 00002118 01121002
00741404 24/02/2017 11:44:38
4576-00088 7480492075091416
IDENTIFICATIVO : 01161407472174
0 1 16 140747 217 4

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: primo piano: *affaccio su via Maglio del Rame; enti comuni (spiazzo di accesso e cortile) sub. 702; enti comuni (pianerottolo e vano scale) sub. 705; altra unità sub. 722;* secondo piano: *affaccio su via Maglio del Rame; enti comuni (spiazzo di accesso e cortile) sub. 702; altra unità sub. 717.*

Descrizione. Posto nel fabbricato nord su Via Maglio del Rame, appartamento ai piani primo e secondo con scala interna di collegamento, costituito da: al piano primo ingresso/soggiorno, bagno e relativo antibagno, ripostiglio, balcone; al piano secondo tre camere, corridoio-disimpegno, bagno, balcone. L'accesso all'immobile avviene da rampa scala condominiale: non presente ascensore.

Altezza interna. Piano primo: 2.70 metri circa; piano secondo: 2.50 metri circa. Il piano secondo è stato autorizzato come recupero di sottotetto con verifica della altezza media ponderale.

Caratteristiche.

Esposizione	tripla.
Pareti	rasature a gesso; bagno al piano primo, piastrelle 40x25 sino a una altezza di 2.25 metri circa; bagno al piano secondo, piastrelle 60x30 e 60x20 nella doccia, sino a una altezza di 2.10 metri circa.
Pavimento	piastrelle nei bagni; parquet laminato negli altri locali; gres ingelivo sui balconi.
Infissi esterni	finestre e porte-finestre legno con vetrocamera.
Scuri	avvolgibili in PVC.
Porte interne	di legno laccato, in parte scorrevoli a scomparsa, in parte a battente.
Porta di ingresso	blindata.
Servizi igienici	bagno al piano primo attrezzato con tazza e piccolo lavello; bagno al piano secondo, attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca, doccia.
Scala interna	muratura con rivestimento in granito.

Impianti.

Elettrico	sottotraccia. Molteplici frutti mancanti. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente alla singola unità.
Idrico	sottotraccia. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato, con pannelli a pavimento e scaldasalviette nel bagno al piano secondo. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7). Raffrescamento: presenti predisposizioni per split.
Gas	presente. Presente attestazione di corretta esecuzione dell'impianto n.12-129 del 24.04.2012 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166.

Condizioni immobile. Sufficienti. Presenza di tracce di umidità al piano secondo in corrispondenza del soffitto ed in corrispondenza degli angoli tra le pareti e il soffitto.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del Sig. Mario Berra, conduttore. Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato da oggetti e arredi vari di proprietà del Signor Berra, come dallo stesso dichiarato.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014 e registrato in data 11/04/14 a Bergamo 2 - serie 3T n. 967 con durata dal 01/05/14 al 30/04/18. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttori: BERRA Mario, nato a Torino il 07.09.1978, C.F. BRR MGV 78P07 L219A. E BALDASSINI Claudia, nata a Johannesburg (Sud Africa) il 17.11.1978, C.F. BLD CLD 78S57 Z347J. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione residenziale del fabbricato di recupero - categoria E.1.1 – subalterni da 714 a 717 e 722-723). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004280/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 43.27 kWh/m²a.

Conformità edilizia. Distribuzione interna: l'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 2 – S.C.I.A. n. 2303 del 21.10.2011). Modifiche esterne e di copertura: le variazioni di cui alla D.I.A. n. 807 del 15.04.2011 (con la quale, rispetto al Permesso di Costruire originario, oltre a lievi modifiche nella posizione delle aperture, si modificava la copertura del piano secondo, portandola da falde inclinate - al colmo 2.70 metri circa, all'imposta 2.10 - a piana - 2.40 metri circa - con la realizzazione di un terrazzo praticabile sovrastante, di pertinenza di altra unità sita a piano terzo, non oggetto della presente relazione) sono coerenti allo stato in essere ad eccezione dell'altezza interna rilevata in metri 2.50 circa. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 330 del 13.02.2009) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 807. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 330. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. Non conforme. Nella scheda catastale risulta erroneamente indicata al piano secondo una altezza di 2.70 metri. Necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa.**

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi di proprietà generali** 43,43/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 917,95; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 854,58. **Nota**. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: "*Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale*". **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 5

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Appartamento P1°	Sup. lorda	49.00	1.00	49.00
Appartamento P2°	Sup. lorda	60.00	1.00	60.00
Balconi	Sup. lorda	10.00	0.30	3.00
				112.00


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
Entrate
00021651 00002118 U1121002
00741399 24/02/2017 11:44:14
4576-00088 1056450601064677
IDENTIFICATIVO : 01161407472220
U 1 16 140747 222 0

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 5
Piena proprietà di appartamento su due livelli (piani primo e secondo) e relativi accessori

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Appartamento P1°	49.00	2.300,00	112.700,00
Appartamento P2°	60.00	2.300,00	138.000,00
Balconi	3.00	2.300,00	6.900,00
	112.00		**257.600,00**

CORPO 6 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 732** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 17 m² - superficie catastale 21 m² - rendita € 86,04.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (corsello di manovra) sub. 702; terrapieno altra ditta mappale15598; terrapieno altra ditta al mappale 15382; altra unità (box) sub. 733.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, box autorimessa al piano interrato, frontale alla rampa carrabile di discesa. **Note**. Il locale ha pianta trapezoidale, più larga in corrispondenza dell'ingresso, più stretta verso il fondo. Presente una tubatura condominiale.

Altezza interna. 2.55 metri circa.

Caratteristiche.

Pareti	due in cemento armato; una in blocchi di calcestruzzo faccia vista.
Soffitti	predalles.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta	basculante in lamiera verniciata.

Impianti.

Elettrico	esistente, in canalina esterna con un punto luce e una presa. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente a tutti i box.

Condizioni immobile. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del Sig. Mario Berra, conduttor . Al sopralluogo l'immobile è risultato ingombro di masserizie varie di proprietà del Signor Berra, come dallo stesso dichiarato.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 12/03/2014 e registrato in data 11/04/14 a Bergamo 2 - serie 3T n. 967 con durata dal 01/05/14 al 30/04/18. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttori: BERRA Mario, nato a Torino il 07.09.1978, C.F. BRR MGV 78P07 L219A, E BALDASSINI Claudia, nata a Johannesburg (Sud Africa) il 17.11.1978, C.F. BLD CLD 78S57 Z347J. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. N. 2119 del 30.09.2011).

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 8,07/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 80,02; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 102,23. Nota. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: "*Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale*". **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 6

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano S1	Sup. lorda	21.00	1.00	**21.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 6
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano S1	**21.00**	2.100,00	44.100,00

E.2.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

LOTTO 2	VALORE	
CORPO 5	257.600,00	€
CORPO 6	44.100,00	€
	301.700,00	**€**
Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	- 45.255,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche		
Corpo 5	- 800,00	€
Corpo 6	/	€
PREZZO BASE DEL LOTTO 2		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	255.645,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**256.000,00**	**€**

E.3 LOTTO 3

E.3.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3

LOTTO 3			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
7	**709**	A/2 - abitazione	1°
8	**745**	C/6 - box	S1


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
Entrate
00021631 00002316 41121002
00741408 24/02/2017 11:44:18
4578-00086 46CE31D48EA38877
IDENTIFICATIVO : 01161407472219
0 1 16 140747 221 9

E.3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 3

CORPO 7 - Appartamento al primo piano

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano 1° - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 709** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 8 - superficie catastale totale 164 m², totale escluse aree scoperte 152 m² – rendita € 1.466,74.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *affaccio su cortile comune sub. 702; enti comuni sub. 703 costituiti da vano scale, pianerottolo e vano ascensore; altra unità sub. 708; affaccio su altra unità sub. 706; affaccio su altra ditta mappale 15382; altra ditta mappali 5523 e 2768.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, appartamento a piano primo costituito da ampio ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, corridoio-disimpegno, ripostiglio, due bagni (uno con relativo antibagno), ampio terrazzo, balcone.

Altezza interna. 2.70 metri circa.

Caratteristiche.

Esposizione	doppia.
Pareti	intonaco e/o rasature a gesso tinteggiate; nei servizi igienici, rivestimento in parte in piastrelle ceramiche 60x30 cm, in parte con intonaco tinteggiato; compensato marino sul balcone.
Pavimento	ceramica nei bagni; parquet negli altri locali; galleggiante con piastrelle di cemento sul terrazzo; gres ingelivo sul balcone.
Infissi esterni	finestre e porte-finestre legno Douglas con vetrocamera.
Scuri	avvolgibili in PVC.
Porte interne	legno laccato bianco a battente nel bagno; una scorrevole a scomparsa nella camera.
Porta di ingresso	blindata.
Servizio igienico	il principale attrezzato con lavello, tazza, bidet, vasca; l'altro con lavello, tazza, bidet, doccia.

Impianti.

Elettrico	sottotraccia. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente alla singola unità.
Idrico	sottotraccia. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato, con pannelli a pavimento e scaldasalviette nei bagni. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7). Raffrescamento: presenti predisposizioni per split.
Gas	presente. Presente attestazione di corretta esecuzione dell'impianto n.12-126 del 24.04.2012 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166.

Condizioni immobile. Ottime.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016. Al sopralluogo presente la Signora Grossman Jana Ute, conduttrice dell'immobile, con il marito e il figlio.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/06/2013 e registrato il 20/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T n. 939 con durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttore: Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione residenziale del fabbricato nuovo - categoria E.1.1 – subalterni da 708 a 712). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004283/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 45.53 kWh/m²a.

Conformità edilizia. Distribuzione interna: il locale risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011) ad eccezione di una apertura nel muro divisorio tra cucina e soggiorno e rimozione della porta della cucina. Si tratta di una modifica che non comporta problematiche di tipo edilizio. Aperture esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 311 del 23.12.2008) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 2119. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 311. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2..

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 64,16/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 3.093,20; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 329,86. Nota. L'Amministratore ha inoltre comunicato che: "*Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale*". **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 7

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Appartamento	Sup. lorda	149.00	1.00	149.00
Balcone	Sup. lorda	14.00	0.30	4.20
Terrazzo	Sup. lorda	54.00		
			sino a 25 m² 0.30	7.50
			oltre i 25 m² 0.10	2.90
				163.60


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI EURO
00021651 00002318 01121002
00741401 24/02/2017 11:44:23
4576-00088 C39D46DEC7E642D6
IDENTIFICATIVO : 01161407472208
0 1 16 140747 220 8

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 7
Piena proprietà di appartamento al piano primo e relativi accessori

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Appartamento	149.00	2.600,00	387.400,00
Balcone	4.20	2.600,00	10.920,00
Terrazzo	10.40	2.600,00	27.040,00
	163.60		**425.360,00**

CORPO 8 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 745** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 16 m² - superficie catastale totale 17 m² - rendita € 80,98.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *altra unità sub. 719; enti comuni sub. 702; altra unità (box) sub. 746; enti comuni (corsello di manovra) sub. 702; altra unità (box) sub. 744.*

Descrizione. Posto nel fabbricato nord verso Via Maglio del Rame, box autorimessa al piano interrato. **Nota.** L'immobile ha pianta irregolare, leggermente più larga sul fondo. Presenti due porzioni di pilastro a filo parete, destra e sinistra.

Altezza interna. 2.55 metri circa.

Caratteristiche.

Pareti	una in cemento armato; due in blocchi calcestruzzo faccia vista.
Soffitto	predalles.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta	basculante in lamiera verniciata.

Impianti.

Elettrico	esistente, in canalina esterna con un punto luce e una presa. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente a tutti i box.

Condizioni immobile. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito nella stessa data del corpo 7.

Contratto di locazione. Come da documentazione fornita dal Commissario Liquidatore, l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 05/06/2013 e registrato il 20/06/2013 a Bergamo 2 - serie 3T n. 939 con durata dal 02/09/2013 al 01/09/2019. Locatore: CCL La Casa Cooperativa Edilizia con sede in Lacchiarella, Via Zavanasco 2A – C.F. 00748670130. Conduttore: Grossman Jana Ute, nata in Germania (EE) il 05/04/1967, C.F. GRS JNT 67D45 Z112N. Come comunicato dal Commissario Liquidatore, tutti i contratti di locazione sono stati oggetto di recesso, ai sensi dell'art. 80 Legge Fallimentare.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 2 – S.C.I.A. n. 2303 del 21.10.2011).

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 6,66/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 66,03; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 29,22. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 8

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano interrato	Sup. lorda	17.00	1.00	17.00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 8
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano interrato	**17.00**	2.100,00	**35.700,00**

E.3.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

LOTTO 3	VALORE	
CORPO 7	425.360,00	€
CORPO 8	35.700,00	€
	461.060,00	**€**

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	- 69.159,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche		
Corpo 7	/	€
Corpo 8	/	€

PREZZO BASE DEL LOTTO 3		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	391.901,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**392.000,00**	**€**

E.4 LOTTO 4

E.4.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4

LOTTO 4			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
9	710	A/2 - abitazione	2°
10	737	C/6 - box	S1

E.4.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 4

CORPO 9 - Appartamento al secondo piano da completare

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano 2° - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 710** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 6 - superficie catastale totale 68 m², totale escluse aree scoperte 61 m² - rendita € 1.100,05. **Nota.** Si rileva incongruenza nel numero di vani è nella rendita riportati in visura.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato n. 247965 in data 14.07.2011: *affaccio su altre unità subb. 727, 726, 725 (posti auto siti nel cortile interno); affaccio su enti comuni sub. 702; affaccio su altra unità sub. 708; altra unità sub. 711; enti comuni (costituiti vano ascensore, pianerottolo, vano scale per tre lati) sub. 703.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, appartamento a piano secondo costituito da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e due balconi. **Nota**. È risultato mancante di dotazioni e/o finiture necessarie, come di seguito indicato.

Altezza interna. 2.72 metri circa (mancano pavimenti a finire).

Caratteristiche.

Esposizione	tripla.
Pareti	rasature a gesso.
Pavimento	non posati.
Infissi esterni	finestre e porte-finestre legno Douglas con vetrocamera.
Scuri	avvolgibili in PVC.
Porte interne	non presenti; sono montati un telaio per porta scorrevole a scomparsa e due falsi telai per porte a battente.
Porta di ingresso	blindata.

Impianti.

Elettrico	presente sottotraccia, non attivo. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativa alla singola unità.
Idrico	sottotraccia. Presenti le predisposizioni in bagno e in cucina; non presenti sanitari e rubinetterie. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7). Raffrescamento: presenti predisposizioni per split di raffrescamento e attacchi per unità motocondensante sul balcone.
Gas	presente. Presente attestazione di corretta esecuzione dell'impianto n.12-127 del 24.04.2012 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166.

Nota. Le certificazioni di conformità degli impianti ad opere concluse dovranno essere aggiornate.

Condizioni immobile. Stato di cantiere, da completare.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato vuoto.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021641 00002318 W121002
09741402 24/02/2017 11:44:28
4578-00088 5897C9F9F8650750
IDENTIFICATIVO : 01161407472196
0 1 16 140747 219 6

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione residenziale del fabbricato nuovo - categoria E.1.1 – subalterni da 708 a 712). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004283/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 45.53 kWh/m²a.

Conformità edilizia. Distribuzione interna: l'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata (variante n. 1 – D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011). Si rileva, tra le mancanze di dotazioni, che il balcone sul fronte sud non è fisicamente separato dal balcone del confinante subalterno 711. La situazione è regolarizzabile mediante realizzazione del divisorio come da ultima pratica edilizia. Costi stimati per opere edili e di serramentista: **€ 1.000,00 circa da dividere con l'adiacente subalterno 711.** Aperture esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 311 del 23.12.2008) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 2119. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 311. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. Realizzando il divisorio di cui al punto precedente, la planimetria catastale risulta conforme. Non sono tuttavia conformi i dati riportati in visura. Necessita di aggiornamento. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa.**

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 26,60/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 596,32; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 614,05. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Sottolineo che nel calcolo sono escluse le utenze (acqua fredda, acs e costi riscaldamento) in quanto gli immobili sono prevalentemente vuoti e non ci sono consumi reali. Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale".* **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e fornitura di pavimento, porte interne, zoccolini, sanitari e rubinetterie. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire e spese tecniche: **€ 10.500,00 circa.**

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 9

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Appartamento	Sup. lorda	60.00	1.00	60.00
Balconi	Sup. lorda	20.00	0.30	6.00
				66.00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 9
Piena proprietà di appartamento al secondo piano e relativi accessori

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Appartamento	60.00	2.600,00	156.000,00
Balconi	6.00	2.600,00	15.600,00
	66.00		**171.600,00**

CORPO 10 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 737** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 20 m² - superficie catastale 23 m² - rendita € 101,23.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (corsello di manovra) sub. 702; altra unità sub. 736; terrapieno altra ditta al mappale 15382; altra unità (box) sub. 738.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, box autorimessa al piano interrato. **Nota**. Presenti tre tubature condominiali.

Altezza interna. 2.55 metri circa.

Caratteristiche.

Pareti	due in cemento armato; una in blocchi di calcestruzzo faccia vista.
Soffitto	predalles.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta	basculante in lamiera verniciata.

Impianti

Elettrico	esistente, in canalina esterna con un punto luce e una presa. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente a tutti i box.

Condizioni immobile. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio Valiati ,in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato non utilizzato come box ma per il deposito di alcuni materiali di risulta relativi a lavorazioni edili.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. N. 2119 del 30.09.2011).

Conformità catastale. Conforme.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021651 00002318 U1123002
09741403 24/02/2017 11:44:33
4578-00086 E217761 4F0814D5E
IDENTIFICATIVO : 01161407472185
0 1 16 140747 218 5

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 8.85/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 87,76; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 86,11. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 10

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano S1	Sup. lorda	23.00	1.00	**23.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 10
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano S1	**23.00**	2.100,00	**48.300,00**

E.4.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 4

LOTTO 4	VALORE	
CORPO 9	171.600,00	€
CORPO 10	48.300,00	€
	219.900,00	**€**

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	-32.985,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche		
Corpo 9	-11.800,00	€
Corpo 10	/	€

PREZZO BASE DEL LOTTO 4		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	175.115,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**175.000,00**	**€**

E.5 LOTTO 5

E.5.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5

LOTTO 5			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
11	711	A/2 - abitazione	2°
12	738	C/6 - box	S1

E.5.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 5

CORPO 11 Appartamento al secondo piano da completare

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano 2° - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 711** - cat. A/2 - cl. 8 - vani 3 - rendita € 550,03. **Nota.** Non compare in visura la superficie catastale e si rileva incongruenza nel numero dei vani e nella rendita.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *affaccio su altre unità subb. 730, 729, 728 (posti auto siti nel cortile interno); affaccio su enti comuni (cortile) sub 702; enti comuni (vano scale, pianerottolo, vano ascensore) sub. 703; altra unità immobiliare sub. 711; affaccio su altra unità immobiliare sub. 708; affaccio su altra unità immobiliare sub. 706; affaccio su altra unità immobiliare sub. 709; altra ditta particella 5523.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, appartamento a piano secondo costituito da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio-disimpegno, due camere (di cui una con cabina armadio), due bagni, tre balconi, un terrazzo. **Nota**. È risultato mancante di dotazioni e/o finiture necessarie, come di seguito indicato.

Altezza interna. 2.72 metri circa (mancano pavimenti a finire).

Caratteristiche.

Esposizione	tripla.
Pareti	rasature a gesso.
Pavimento	non posati.
Infissi esterni	finestre e porte-finestre legno Douglas con vetrocamera.
Scuri	avvolgibili in PVC.
Porte interne	non presenti; sono montati un telaio per porta scorrevole a scomparsa e falsi telai per porte a battente.
Porta di ingresso	blindata.

Impianti.

Elettrico	presente sottotraccia, non attivo. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativa alla singola unità.
Idrico	Sottotraccia. Presenti le predisposizioni in bagno e cucina; non presenti sanitari e rubinetterie. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: centralizzato, con pannelli a pavimento, non attivo. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7). Raffrescamento: presenti predisposizioni per split di raffrescamento e attacchi per unità motocondensante sul balcone.
Gas	presente. Presente attestazione di corretta esecuzione dell'impianto n.12-128 del 24.04.2012 a firma di Bacis Massimo quale legale rappresentante della ditta Grandi Impianti S.r.l. con sede in Borgo di Terzo (BG), Via Nazionale n. 2 - P.IVA 02839370166.

Nota. Le certificazioni di conformità degli impianti ad opere concluse dovranno essere aggiornate.

Condizioni immobile. Stato di cantiere, da completare.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021661 00002118 01121002
00741398 24/02/2017 11:44:09
4578-00088 752E7A830A966E65
IDENTIFICATIVO : 01161407472231
0 1 16 140747 223

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione residenziale del fabbricato nuovo - categoria E.1.1 – subalterni da 708 a 712). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004283/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica B con Indice di Prestazione Energetica EPh 45.53 kWh/m²a.

Conformità edilizia. Distribuzione interna: il locale risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011). Si rileva, tra le mancanze di dotazioni, che il balcone sul fronte sud non è fisicamente separato dal balcone del confinante subalterno 710. La situazione è regolarizzabile mediante realizzazione del divisorio come da ultima pratica edilizia. Costi stimati per opere edili e di serramentista: **€ 1.000,00 circa da dividere con l'adiacente subalterno 710**. Aperture esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 311 del 23.12.2008) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 2119. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 311. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. La scheda catastale in atti è difforme rispetto allo stato dei luoghi e all'ultimo titolo edilizio. Una volta realizzato il divisorio del balcone di cui al punto precedente, necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA. Con il deposito di nuovo Docfa, verranno inseriti i dati di superficie ora mancanti in visura e il numero di vani e la rendita corretti. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa**.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 50,47/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 1.131,37; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 1.167,24. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Sottolineo che nel calcolo sono escluse le utenze (acqua fredda, acs e costi riscaldamento) in quanto gli immobili sono prevalentemente vuoti e non ci sono consumi reali. Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e fornitura di pavimento, porte interne, zoccolini, sanitari e rubinetterie. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire e spese tecniche: **€ 20.000,00 circa**.

Ulteriori avvertenze. Si rappresenta che l'immobile in data 03.11.2015 è stato oggetto di Preliminare di Assegnazione di porzione immobiliare a socio di Cooperativa tra la CCL – La Casa Cooperativa Edilizia in Liquidazione e il Signor BERRA Mario, nato a Torino, il 07.07.1978 – C.F. BRR MGV 78P07 L219A. Come indicato dal Commissario Liquidatore, il contratto preliminare non è sciolto, è in fase di risoluzione, di fatto non occupato.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 11

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Appartamento	Sup. lorda	114.00	1.00	114.00
Balconi	Sup. lorda	32.00	*sino a 25 m²* 0.30	7.50
			oltre i 25 m² 0.10	0.70
Terrazzo	Sup. lorda	42.00	*sino a 25 m²* 0.30	7.50
			oltre i 25 m² 0.10	1.70
				131.40

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 11
Piena proprietà di appartamento al piano secondo e relativi accessori

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Appartamento	114.00	2.600,00	296.400,00
Balconi	8.20	2.600,00	21.320,00
Terrazzo	9.20	2.600,00	23.920,00
	131.40		**341.640,00**

CORPO 12 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 738** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 20 m² - superficie catastale totale 22 m² - rendita € 101,23.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (corsello di manovra) sub. 702; altra unità (box) sub. 737; terrapieno altra ditta al mappale 15382; altra unità (box) sub. 739.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, box autorimessa al piano interrato. **Nota.** Presente una tubatura condominiale.

Altezza interna. 2.55 metri circa.

Caratteristiche.

Pareti	due in cemento armato; una in blocchi di calcestruzzo faccia vista.
Soffitto	predalles.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta	basculante in lamiera verniciata.

Impianti.

Elettrico	esistente, in canalina esterna con un punto luce e una presa. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente a tutti i box.

Condizioni immobile. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio


Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
agenzia
entrate
00021651 00002318 41121002
00741397 24/02/2017 11:44:04
4573-00088 5A4672E335257783
IDENTIFICATIVO 01161407472242
0 1 16 140747 224 2

Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011).

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà**: 8.58/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 85,08; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 83,22. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 12

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano interrato	Sup. lorda	22.00	1.00	**22.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 12
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano interrato	**22.00**	2.100,00	**46.200,00**

E.5.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 5

LOTTO 5	VALORE	
CORPO 11	341.640,00	€
CORPO 12	46.200,00	€
	387.840,00	**€**
Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	-58.176,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche		
Corpo 11	- 21.300,00	€
Corpo 12	/	€
PREZZO BASE DEL LOTTO 5		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	308.364,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**308.000,00**	**€**

E.6 LOTTO 6

E.6.1 SINTESI DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6

LOTTO 6			
CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
13	707	A/10 - ufficio	T
14	730	C/6 - posto auto	T
15	740	C/6 - box	S1

E.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI CORPI COSTITUENTI IL LOTTO 6

CORPO 13 - Ufficio al piano terra

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 piano T - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 707** - cat. A/10 - cl. 7 - vani 12,5 - superficie catastale 178 m² - rendita € 3.195,58. **Nota**. Si rileva incongruenza nel numero di vani e nella rendita riportati in visura.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (cortile) sub. 702; enti comuni (vano scale, pianerottolo, vano ascensore) sub. 703; altra unità immobiliare sub. 706; altra ditta mappale 15382; altra ditta mappali 2768 e 5523.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, unico ambiente con predisposizione locale wc e relativo disimpegno. **Nota**. È risultato in stato di cantiere con pavimento mancante di sottofondo e massetto, pareti in parte rasate e in parte con intonaco da completare.

Altezza interna. Al rustico 3.00 metri circa.

Caratteristiche.

Esposizione	sul cortile interno, con finestre e impennate a tutt'altezza; sul cortile di altra unità immobiliare sub. 706, con due vasistas poste a circa m. 2.50 di altezza solo per luci e cambio aria.
Pareti	rasature da completare.
Pavimento	rustico.
Infissi esterni	impennate, porta e finestre di alluminio verniciato con vetrocamera.
Scuri	non presenti.
Porte interne	non presenti.
Porta di ingresso	dall'androne condominiale, blindata; dal cortile, di alluminio verniciato e vetri.
Servizio igienico	predisposto il locale con braga per wc; disimpegno non presente.

Impianti.

Elettrico	non presente: presenti solo corrugati a pavimento all'ingresso. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativa alla singola unità.
Idrico	presenti predisposizioni tubature a pavimento. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).
Termico	non presente: presenti solo tubature all'ingresso. Presente certificato di conformità condominiale (cfr. punto C.7).

Nota. Le certificazioni di conformità degli impianti presenti ad opere concluse dovranno essere aggiornate.


Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia
Entrate
00021651 00002318 U121002
00741396 24/02/2017 11:43:59
4578-00085 0740EEAC03572C86
IDENTIFICATIVO : 01161407472254
U 1 16 140747 225 4

Condizioni immobile. Stato di cantiere, da completare con massetto, impianti, finiture e dotazioni.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito in data 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato in stato di cantiere, con presenza di alcune attrezzature e materiali.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Presente Attestato di Certificazione Energetica condominiale (per le unità a destinazione uffici del fabbricato nuovo - categoria E.2 – subalterni 706-707). Codice identificativo dell'Attestato: n. 16024 - 004282/11. Registrato il 16.12.2011 e valido sino al 16.12.2021. L'Attestato è stato redatto dal Soggetto Certificatore ing. Alex Setolini - n. di accreditamento 76. L'immobile è in classe energetica C con Indice di Prestazione Energetica EPh 23.10 kWh/m²a .

Conformità edilizia. Distribuzione interna: il locale (sebbene sia depositata la fine lavori per tutto il fabbricato) risulta ancora allo stato di cantiere e dovrà pertanto essere completato come da ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011), terminando le opere e realizzando il disimpegno del servizio igienico, allo stato non presente. Spese tecniche per pratica edilizia di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale e relative eventuali oblazioni: **€ 2.000,00 circa.** Modifiche esterne: la situazione in essere risulta coerente alle variazioni di cui alla D.I.A. n. 2119 del 30.09.2011. Non si è rilevata nella documentazione comunale messa a disposizione variante aggiornata della Autorizzazione Paesaggistica originaria (n. 311 del 23.12.2008) corrispondente alle modifiche di cui alla D.I.A. n. 2119. Nella relazione asseverata di quest'ultima viene fatto riferimento alla Autorizzazione n. 311. In merito alla regolarizzazione, si rimanda al punto C.6.2.2.

Conformità catastale. Non conforme. Premesso che in data 14.09.2011 è stata presentata la planimetria raffigurante lo stato finale dell'unità immobiliare nonostante la situazione in essere fosse ancora di cantiere, con opere non ultimate quali il disimpegno del servizio igienico, la rappresentazione grafica dell'immobile presenta una difformità nella indicazione dell'accesso dal cortile interno: un'impennata indica la porzione fissa e quella apribile invertite rispetto a quanto riscontrato in essere e rispetto alle tavole grafiche dell'ultima pratica edilizia. A opere edili concluse necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA. Con il deposito di nuovo Docfa, verranno contestualmente corretti numero di vani e rendita. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali **€ 800,00 circa.**

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 69,64/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 €1.359,04; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 1.449,93. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Sottolineo che nel calcolo sono escluse le utenze (acqua fredda, acs e costi riscaldamento) in quanto gli immobili sono prevalentemente vuoti e non ci sono consumi reali. Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale".* **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

Opere di completamento necessarie. L'immobile dovrà essere completato con opere e finiture per tutta la superficie mediante: realizzazione di caldana, strato di barriera al vapore, strato isolante, membrana impermeabilizzante, massetto, sottofondo; realizzazione del disimpegno del servizio igienico; posa del pavimento per tutto l'immobile e posa del rivestimento del servizio igienico; posa porte interne, zoccolini, sanitari, rubinetterie e quan-

to necessario al completamento dell'opera; esecuzione degli impianti elettrico, idraulico e termico con il rilascio delle relative certificazioni di conformità. Costi stimati per fornitura (con materiali di media tipologia), opere da eseguire e spese tecniche: **€ 45.000,00 circa.**

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 13

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Ufficio piano terra	Sup. lorda	177.00	1.00	**177.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 13
Piena proprietà di ufficio al piano terra, in stato di cantiere

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Ufficio piano terra	**177.00**	2.000,00	**354.000,00**

CORPO 14 - Posto auto scoperto al piano terra

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano T - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 730** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 12 m² - superficie catastale totale 12 m² - rendita € 60,74.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (cortile) sub. 702; altra unità (posto auto) sub. 729; enti comuni (cortile) sub. 702; altra unità (posto auto) sub. 731.*

Descrizione. Il posto auto è ubicato nel cortile interno e l'area è identificata mediante autobloccanti di cemento grigi, perimetrati con strisce di autobloccanti di cemento colorati.

Condizioni. Buone.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. I posti auto, tra cui quello in esame, sono stati rappresentati nella D.I.A. in variante n. 2119 del 30.09.2011.

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 4,69/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 46,50; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 37,23. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale".* **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di

esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 14

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Posto auto scoperto PT	Sup. lorda	12.00	1.00	**12.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 14
Piena proprietà di posto auto scoperto a piano terra

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Posto auto scoperto PT	**12.00**	1.050,00	**12.600,00**

CORPO 15 - Box al piano interrato

Dati Catastali. Comune di Bergamo (BG) - Codice A794 - Via Maglio del Rame n. 3 - piano S1 - foglio 40 - particella 631 - **subalterno 740** - cat. C/6 - cl. 10 - consistenza 17 m² - superficie catastale totale 21 m² - rendita € 86,04.

Coerenze. Da nord in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati di Bergamo in data 14.09.2011 prot. BG0468436, a seguito di tipo mappale presentato N. 247965 in data 14.07.2011: *enti comuni (corsello di manovra) sub. 702; altra unità (box) sub. 739; terrapieno altra ditta al mappale 15382; terrapieno altra ditta ai mappali 2768 e 5523.*

Descrizione. Posto nel fabbricato sud, box autorimessa al piano interrato. **Nota.** Presente una tubatura condominiale.

Altezza interna. 2.55 metri circa.

Caratteristiche.

Pareti	due in cemento armato; una in blocchi di calcestruzzo faccia vista.
Soffitto	predalles.
Pavimento	battuto di cemento.
Porta	basculante in lamiera verniciata.

Impianti.

Elettrico	esistente, in canalina esterna con un punto luce e una presa. Presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte a firma di Perego Claudio quale legale rappresentante della ditta Gabriele Belotti S.r.l. con sede in Treviolo (BG) via A. De Gasperi n. 5 - P.IVA 01631290168 in data 26/10/2011 relativamente a tutti i box.

Condizioni immobile. Buone.

Accesso all'immobile. L'accesso è stato eseguito il 18.11.2016 alla presenza del Sig. Fulvio Valiati, in rappresentanza della Cooperativa. Al sopralluogo l'immobile è risultato vuoto.

Contratto di locazione. Come da informazioni fornite dal Commissario Liquidatore, non presenti contratti di locazione.


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SE01C1/00
Agenzia Entrate
00021651 00002118 U1121002
00741395 24/02/2017 11:43:55
4578-00088 F2BCC74CCE8CF878
IDENTIFICATIVO : 01161407472265
U 1 16 140747 226 5

Attestato Prestazione Energetica. Non presente e non necessario.

Conformità edilizia. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato (variante n. 1 – D.I.A. N. 2119 del 30.09.2011).

Conformità catastale. Conforme.

Spese Condominiali. Come da comunicazione dell'amministratore di condominio in data 08.02.2017: **millesimi generali di proprietà** 8.06/1000; **spese annue di gestione ordinaria** come da preventivo 2017 € 79,91; **stato debitorio pregresso** relativamente al rendiconto consuntivo esercizi 2015 e 2016 € 76,76. **Nota.** L'Amministratore ha inoltre comunicato che: *"Nell'o.d.g. della prossima assemblea ordinaria inserirò quale spesa straordinaria la proposta di installare un cancello carrale o alcune telecamere per migliorare la sicurezza condominiale"*. **Avvertenza.** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote oneri a carico per ulteriori lavori di manutenzione straordinaria effettuati, in corso, e/o deliberati.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA CORPO 15

Destinazione	Parametro	Sup. lorda m²	Coeff.	Sup. commerciale m²
Box piano interrato	Sup. lorda	21.00	1.00	**21.00**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA CORPO 15
Piena proprietà di box al piano interrato

Destinazione	Sup. commerciale m²	Valore unitario €/m²	Valore complessivo €
Box piano interrato	**21.00**	2.100,00	**44.100,00**

E.6.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 6

LOTTO 6	VALORE	
CORPO 13	354.000,00	€
CORPO 14	12.600,00	€
CORPO 15	44.100,00	€
	410.700,00	**€**

Adeguamenti e correzione della stima: riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita, per assenza di garanzia per vizi, tenuto conto degli aspetti edilizi di cui al punto C.6.2.2	- 61.605,00	€
Ulteriori oneri stimati di regolarizzazione, esecuzione opere di completamento, spese tecniche		
Corpo 13	- 47.800,00	€
Corpo 14	/	€
Corpo 15	/	€

PREZZO BASE DEL LOTTO 6		
Valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	301.295,00	€
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato "libero"	**301.000,00**	**€**

F
RIEPILOGO SINTETICO LOTTI DI VENDITA E RELATIVO PREZZO D'ASTA

Unità immobiliari site in Bergamo, Via Maglio del Rame n. 3
censite al N.C.E.U. del Comune di Bergamo al foglio 40, particella 631:

n. LOTTO	Prezzo base d'asta immobile libero
LOTTO 1	

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
1	720	C/1 - negozio	T
2	721	C/1 - negozio e deposito	T-S1
3	719	C/2 - deposito	S1
4	729	C/6 - posto auto	T

190.000,00 €

LOTTO 2

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
5	723	A/2 - abitazione	1°-2°
6	732	C/6 - box	S1

256.000,00 €

LOTTO 3

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
7	709	A/2 - abitazione	1°
8	745	C/6 - box	S1

392.000,00 €

LOTTO 4

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
9	710	A/2 - abitazione	2°
10	737	C/6 - box	S1

175.000,00 €

LOTTO 5

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
11	711	A/2 - abitazione	2°
12	738	C/6 - box	S1

308.000,00 €

LOTTO 6

CORPO	Subalterno	Categoria	Piano
13	707	A/10 - ufficio	T
14	730	C/6 - posto auto	T
15	740	C/6 - box	S1

301.000,00 €

G
CONCLUSIONI

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, si conclude la presente relazione, composta di numero 42 (*quarantadue*) pagine, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede,

Milano, data di stesura 23 febbraio 2017

Il consulente nominato
arch. Alessandra Testa

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA TESTA
architetto
17466

Si allegano alla presente relazione in fascicolo separato:

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- Verbale sopralluoghi in data 18.11.2016
- Titoli di provenienza
- Certificazione Notarile ai sensi art. 567 c.p.c.
- Documentazione edilizia: autorizzazioni paesaggistiche; pratiche edilizie; documentazione relativa alla agibilità; certificato collaudo statico; relazione di visita ai sensi dell'art. 4 del DPR 151-2011 VV.FF.
- Documentazione catastale: elaborato planimetrico e estratto di mappa
- Dichiarazioni di conformità impianti: ascensori, linea vita, elettrico parti comuni, idrico-sanitario, riscaldamento, centrale termica.
- Documentazione fornita dall'Amministrazione di Condominio: mail esplicativa; prospetto rendiconto esercizio 01/01/2016-31/12/2016; schema spese CCL in LCA e spese inevase Conduttori; Regolamento di Condominio
- Attestati di Certificazione Energetica
- Fotografie parti comuni

ALLEGATI PER CIASCUN LOTTO

- Documentazione catastale: visure e planimetrie per ogni corpo
- Certificazioni di conformità impianti elettrico e gas per ogni corpo quando presenti
- Contratti di locazione/altri atti per ciascun corpo quando presenti
- Fotografie per ogni corpo

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 24 del mese di FEBBRAIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente compars a la Signora ALESSANDRA TESTA nat a MILANO il 12 / 10 / 1985, residente in MILANO prov. (MI) in via IMPERIA n. 24, identificato con documento C.I. n° AR 3775748 rilasciato da COMUNE DI MILANO il 07 / 07 / 2011 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 13520 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 23 / 02 / 2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit a ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 a comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge[1].

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Cinzia PARTENOPE

24 FEB 17 - 006252

Il dichiarante

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA TESTA
architetto
17465

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

[1] R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000