

TRIBUNALE DI BERGAMO
N. 1175/2011 e N. 1622/2011 R.G.

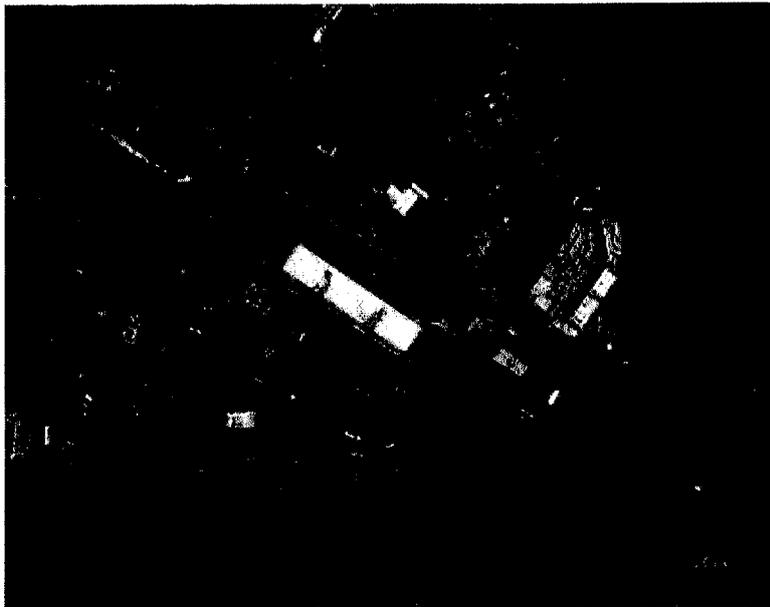
Esecuzione immobiliare promossa da:



contro:



RELAZIONE INTEGRATIVA



Immobili siti in Boltiere (Bergamo)



TRIBUNALE DI BERGAMO
N. 1175/2011 e N. 1622/2011 REG.ES.

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Panzeri nella esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PRECEDENTE DEL 28.11.2013

PREMESSA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, arch. Germana Trussardi, nell'udienza istruttoria del 17.09.2012 e del 19.04.2013 riceveva l'incarico di valutare i cespiti delle Società esegutate, costituiti da unità immobiliari site a Boltiere, in Corso Europa.

Espletate le operazioni peritali richieste dal Giudice dell'esecuzione, depositava la relazione tecnica datata 28.11.2013 e gli allegati relativi.

A seguito di udienze consultative in data 26.06.2018 e 25.09.2018 presso il Tribunale di Bergamo, alla presenza del Giudice Dott. Giovanni Panzeri e degli avvocati di parte, **la scrivente riceveva incarico di rideterminare, ad oggi, il valore dei beni ancora assoggettati alla procedura.**

In data 11.12.2017 Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. ha ceduto, pro soluto, alla società [REDACTED] parte del credito che la stessa vanta nei confronti della società [REDACTED] lanciando all'azione esecutiva nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] con riferimento ai beni di quest'ultima.

In risposta al quesito posto, la presente relazione si articola nei seguenti argomenti:

1. *Identificazione catastale dei beni ancora assoggettati alla procedura;*
2. *Descrizione dei beni;*
3. *Oneri, pesi, servitù, pendenze.*
4. *Dimensioni dei beni e stima.*



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI ANCORA ASSOGGETTATI ALLA PROCEDURA

I beni ancora oggetto della procedura, come elencati nella copia del verbale di udienza del 25.01.2018, sono i seguenti:

Comune di Boltiere - Catasto dei Fabbricati - Foglio 5, Corso Europa s.n.c.:

- mappale n. 4488 sub. 3, piano S1, cat. in corso di costruzione;
- mappale n. 4488 sub. 4, piano S1, cat. D/8, R.C. Euro 1.659,00;
- mappale n. 4488 sub. 5, piano S1, cat. D/1, R.C. Euro 90,00;
- mappale n. 4488 sub. 6, piano S1, cat. D/1, R.C. Euro 85,00;
- mappale n. 4488 sub. 8, piano S1, cat. D/8, R.C. Euro 217,00;
- mappale n. 4488 sub. 12, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 2.076,00;
- mappale n. 4488 sub. 13, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 1.674,00;
- mappale n. 4488 sub. 16, piano I, cat. in corso di costruzione;
- mappale n. 4488 sub. 17, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 52,00;
- mappale n. 4488 sub. 18, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 52,00;
- mappale n. 4488 sub. 20, piano T, Area Urbana, mq 20,00;
- mappale n. 4488 sub. 702, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 428,00;
- mappale n. 4488 sub. 703, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 752,00;
- mappale n. 4488 sub. 704, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 188,00;
- mappale n. 4488 sub. 705, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 60,00;
- mappale n. 4488 sub. 706, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 6.249,00;
- mappale n. 4488 sub. 707, piano T, cat. D/8, R.C. Euro 1.530,00.

Intestatari:

[REDACTED]

proprietario per 1/1.

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Si riporta la descrizione del compendio oggetto di procedura alla data delle operazioni peritali del 2013.

I beni fanno parte di un complesso immobiliare realizzato mediante Programma Integrato d'Intervento, convenzionato con il Comune di Boltiere.

Nello specifico si tratta di un fabbricato a destinazione commerciale, costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato, con aree esterne destinate sia a parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale, che a posti auto, piste ciclabili, aree a verde e strade, assoggettati ad uso pubblico.



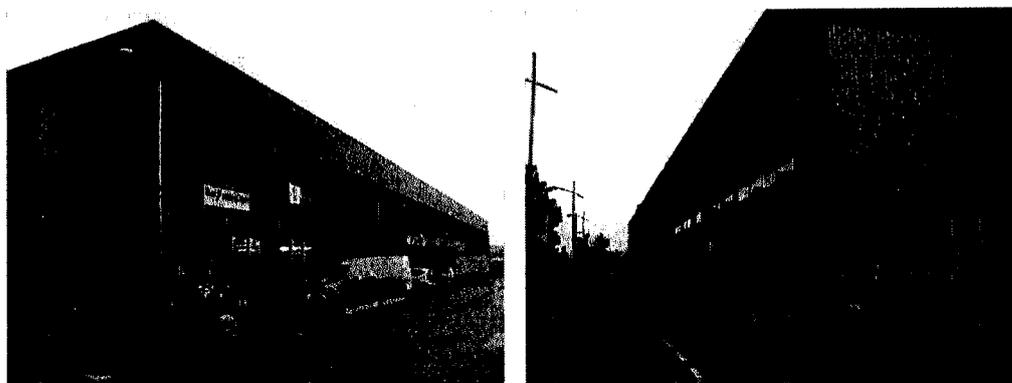


L'immobile è ubicato in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Boltiere, con accesso da Corso Europa – S.P. n. 145, strada ad intensa percorrenza, di connessione tra Osio Sotto e Zingonia-Ciserano, interessata dal progetto della tratta D della strada Pedemontana Lombarda.

La localizzazione si presenta interessante ai fini della destinazione d'uso dell'immobile.

L'edificio è costituito da una stecca con accesso diretto alle unità a piano terra e due corpi scala-ascensore di distribuzione al primo piano e all'interrato.

Alle estremità, in adiacenza ai lati corti del corpo di fabbrica, sono presenti due scale di sicurezza esterne in ferro, comunicanti ai piani, mediante porte con uscite antipanico.



VISTE DELL'EDIFICIO

I corpi scala, il primo piano e parte dell'interrato, non sono stati ultimati.



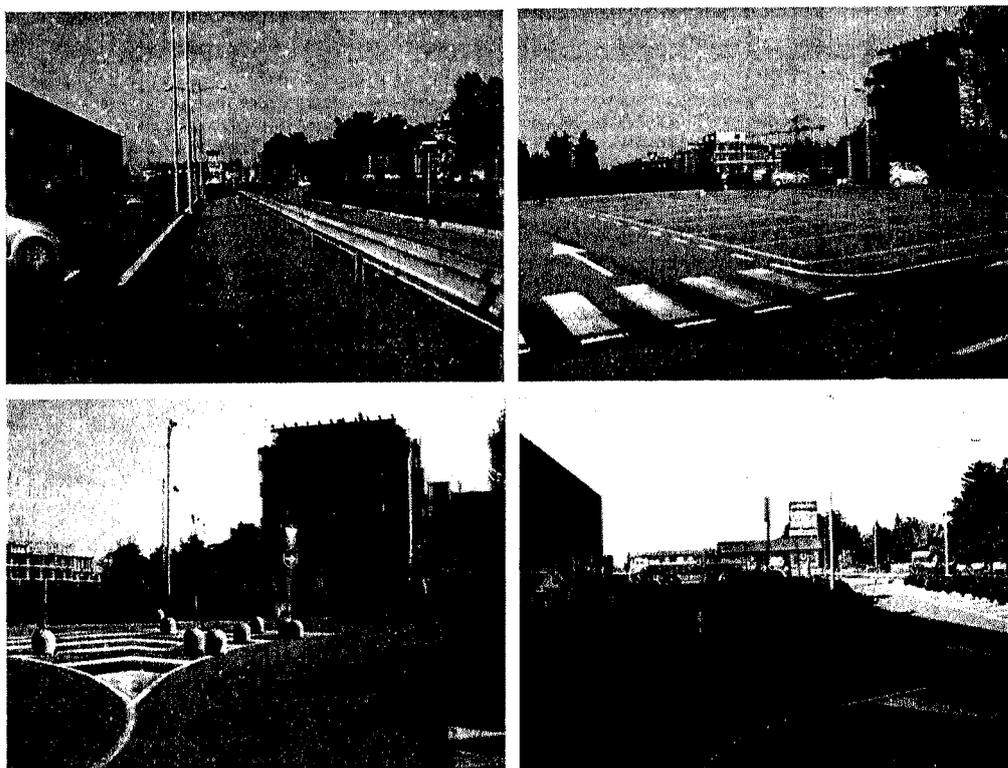
La struttura del fabbricato è in travi e pilastri in cemento armato, pareti esterne in pannelli prefabbricati stratificati con interposto isolamento, solai in c.a. isolati, copertura con pacchetto isolante e finitura in lamiera grecata.

Gli spazi esterni sono costituiti da corselli, spazi di manovra e posti auto scoperti in asfalto e aiuole tenute a verde.

L'intero lotto, assoggettato in parte all'uso pubblico, corrisponde al mappale 4488.

Il comparto immobiliare è suddiviso nelle seguenti unità edilizie:

Area di manovra, strade, aiuole e piazzale a piano terra, comprensivo di posti auto scoperti asserviti ad uso pubblico, sono individuati dal mappale 4488/1.



AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO

Il mappale 4488/701 individua le parti comuni, così suddivise:

- Piano interrato: scale e ascensori, cabine e locali adiacenti ai vani scala, cabina per impianti tecnologici con accesso dal corsello esterno, corsello e spazi di manovra;
- Piano terra: vani scala e ascensori, porzioni di porticato frontali agli ingressi, marciapiedi, passaggi e aiuole sul fronte principale, corsello e rampe esterne sul fronte retro dell'edificio. Si fa presente che strada, rampe e aiuole sul retro dell'edificio, accatastati con il sub. 701, sono asserviti ad uso pubblico, come da convenzione;
- Primo piano: vani scala e ascensori;

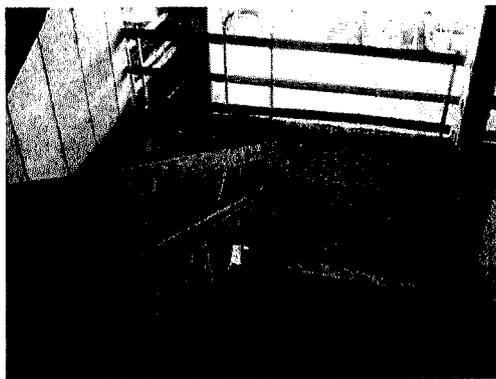
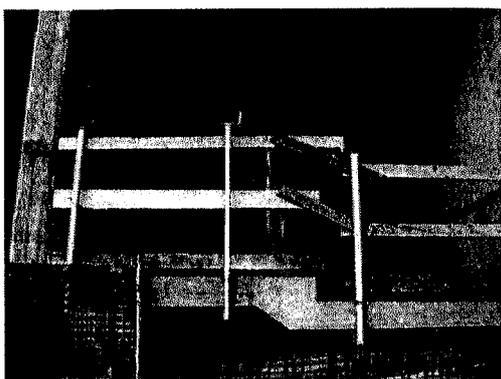


- Copertura: vani in corrispondenza dei corpi scala per alloggiamento impianti tecnologici.

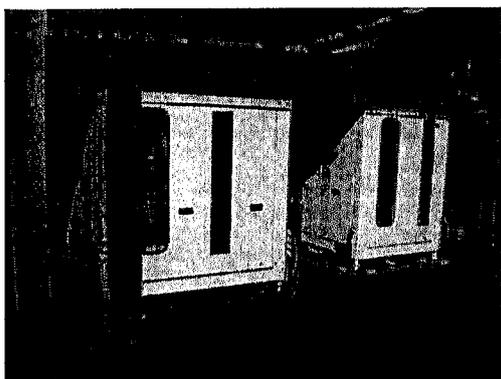
Le parti comuni sono evidenziate in mappa nell'elaborato planimetrico catastale.

Alla data della relazione tecnica redatta dalla sottoscritta e datata 28.11.2013, non risultavano ultimati i vani scala, mancando per la maggior parte dei rivestimenti e delle barriere, nonché dei tamponamenti e serramenti esterni e dei vani ascensore.

I vani tecnici sulla copertura mancavano di un adeguato isolamento e delle pendenze atte al deflusso dell'acqua meteorica, il cui ristagno era visibile in varie zone.



VANI SCALA E ASCENSORI



VANI TECNICI SULLA COPERTURA

Descrizione delle unità:

1. Unità commerciale (destinazione rilevata: bar-ristorante) a piano terra, con annesso porticato esterno - mappale 4488/12;
2. Unità commerciale (destinazione rilevata: attività di parrucchiere) a piano terra, con annesso porticato esterno - mappale 4488/13;
3. Unità commerciale (destinazione rilevata: supermercato) a piano terra, con annesso porticato esterno - mappale 4488/706;



1. Unità commerciale (destinazione rilevata: bar-kebab) a piano terra, con annesso porticato esterno – mappale 4488/707;
2. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale a piano terra – mappale 4488/17;
3. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale a piano terra – mappale 4488/18;
4. N. 9 posti auto scoperti pertinenziali a piano terra – mappale 4488/702;
5. N. 14 posti auto scoperti pertinenziali, di cui uno utilizzato come rampa d'accesso al porticato, a piano terra – mappale 4488/703;
6. N. 3 posti auto scoperti pertinenziali a piano terra – mappale 4488/704;
7. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale a piano terra – mappale 4488/705;
8. Area per posti auto coperti non definiti a piano interrato – mappale 4488/4;
9. Cabina per impianti tecnologici a piano interrato – mappale 4488/5;
10. Cabina per impianti tecnologici a piano interrato – mappale 4488/6;
11. Area per posti auto coperti non definiti a piano interrato – mappale 4488/8;
12. Area per autorimesse a piano interrato in corso di costruzione – mappale 4488/3;
13. Spazi espositivi commerciali al primo piano in corso di costruzione – mappale 4488/16;
14. Porzione di piazzale a piano terra ad uso pubblico – mappale 4488/20.

Viene riportata la descrizione puntuale delle unità immobiliari come rilevata in sede dei vari sopralluoghi durante le operazioni peritali del 2013.

1. Bar - ristorante a piano terra, con annesso porticato esterno - mappale 4488/12

L'unità a piano terra è suddivisa in zona di somministrazione, cucina e servizi igienici preceduti da antibagno, a cui si aggiunge il porticato di ingresso.

La pavimentazione, in tutti gli spazi, è costituita da piastrelle in grès porcellanato da cm 30x60, ad eccezione di bagni e cucina dove ha dimensioni di cm 30x30.

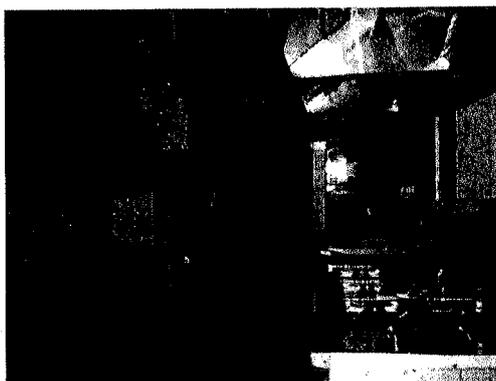
Nei bagni ed antibagni, il rivestimento è in piastrelle di ceramica da cm 30x60 posate in verticale per un'altezza di m. 2,40, mentre in cucina il rivestimento presenta un'altezza di m. 2,00.

Il bagno con ingresso frontale rispetto al porticato, ha lavabo a semincasso in antibagno e lavabo e vaso con comando a pedale nel bagno; la rubinetteria è a miscelatore. Sono presenti due radiatori in alluminio tubolare.



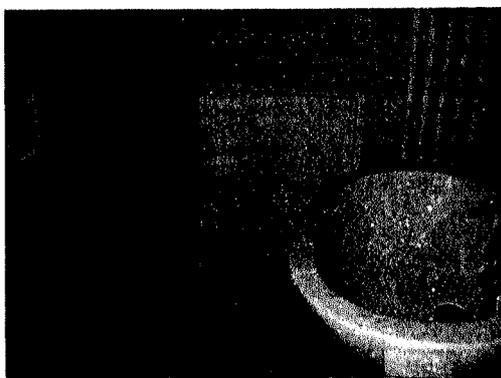


VISTA DELLO SPAZIO DI SOMMINISTRAZIONE

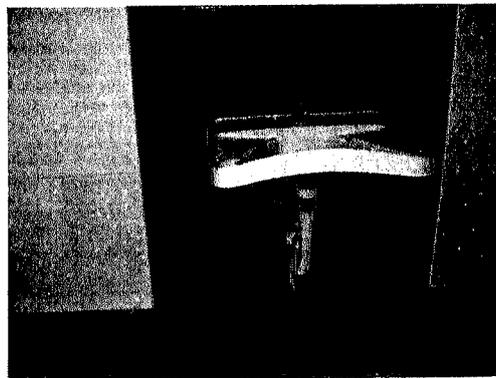


VISTA DELLA CUCINA

Gli altri servizi igienici presentano antibagno con solo attacco per il lavabo, bagnetto con vaso con comando a pedale, altro bagno con dotazioni per disabili, costituite da lavabo e vaso. Sono presenti tre radiatori in alluminio tubolare.



VISTA DEI BAGNI



Lo spazio di somministrazione è stato controsoffittato in cartongesso per un'altezza di m. 3,50, con alloggiamento dei corpi illuminanti e delle bocchette di aerazione caldo-freddo.

Nei bagni (parzialmente) e in cucina, la controsoffittatura è costituita da pannelli prefabbricati da cm 60x60 per altezze rispettivamente di m. 2,70 nei bagni e 3,30 in cucina.

Le pareti sono finite a civile e, nella zona di somministrazione, in intonachino non lucidato.

I serramenti esterni, verso il portico, sono costituiti da vetrate fisse e due porte ad apertura a battente.

E' presente una porta con apertura a spinta verso la scala esterna laterale, munita di maniglione antipanico.

Le porte interne sono una a battente e due scorrevoli in legno tamburato e laccate bianche.



L'impianto di riscaldamento è composto da split nel controsoffitto e radiatori nei bagni e collegato alla caldaia posizionata in cucina e funzionante a gas metano, con bocche di uscita a parete, non collegate, predisposta anche per la fornitura di acqua calda sanitaria. E' presente l'impianto di ricambio aria tramite bocchette nei locali e collegamento con macchina in controsoffitto.

L'impianto elettrico è parzialmente sottotraccia con frutti e placche in tecnopolimero bianco; i lavori non sono stati ultimati.

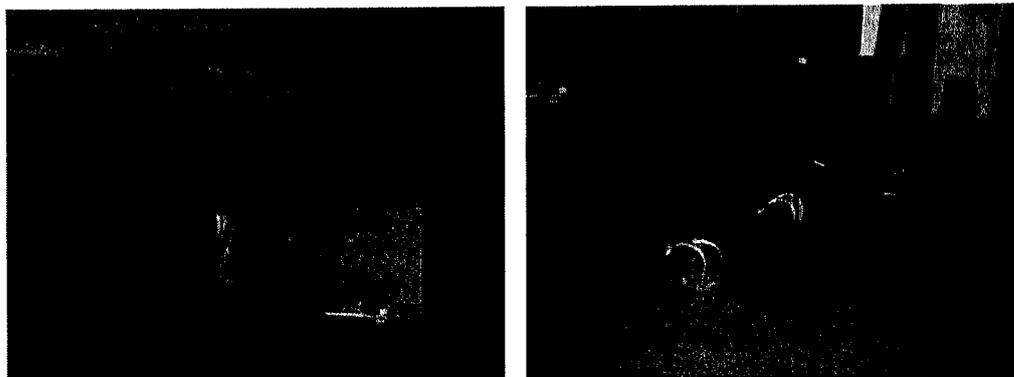
E' stata realizzata la sola predisposizione dell'impianto di allarme tramite sensori interni e telecamera esterna.

L'unità non è attiva, si presenta con lavori di arredo iniziati ma non conclusi.

2. Attività di parrucchiere a piano terra, con annesso porticato esterno – mappale 4488/13

L'unità a piano terra è costituita da locale di lavoro e servizi igienici, nonché da porzione di porticato esterno.

La pavimentazione è stata realizzata in resina, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.



VISTA DEL LOCALE

Bagno e antibagno presentano rivestimento in piastrelle di ceramica da cm 20x20 per un'altezza di m. 2,00 e, pavimento sempre in ceramica, è stato posato anche nel solo bagno.

I sanitari sono costituiti da lavabo con comando a pedale nell'antibagno, vaso con dotazione per disabili, bidet ed erogatore per doccia a pavimento, nel bagno.

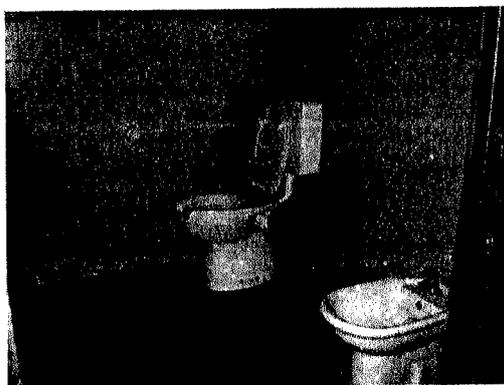
Il locale principale è stato controsoffittato in cartongesso ad un'altezza di m. 4,00, per l'alloggiamento degli apparecchi di illuminazione (questi assenti) e delle bocchette per il riscaldamento e raffrescamento del locale.

Nel bagno e nell'antibagno la controsoffittatura è stata realizzata ad altezza di m. 2,70.

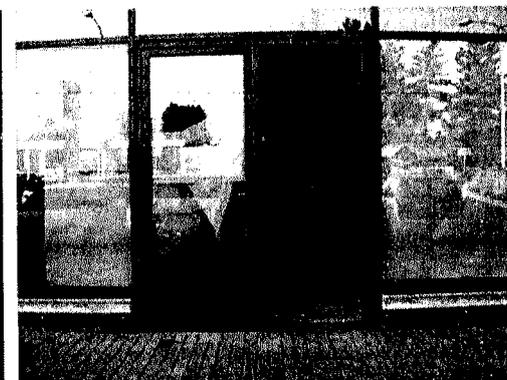


I serramenti esterni sono costituiti, come per le altre unità, in parte da elementi fissi verso il portico, con porta a battente di ingresso.

E' presente una sola porta a scomparsa nel bagno, in legno tamburato color noce.



VISTA DEL BAGNO



L'INGRESSO

L'impianto elettrico è sottotraccia, sono presenti solo le scatole elettriche a parete, senza frutti né placche.

E' presente una lancia antincendio in prossimità dell'ingresso.

L'impianto di riscaldamento è stato separato da quello comune, tramite macchinario posizionato in copertura.

Per l'acqua calda sanitaria sono presenti gli attacchi del gas nell'antibagno per la caldaia, questa assente.

Sulle pareti del locale principale sono posizionate le bocchette per il ricambio aria collegate alla macchina in controsoffitto.

A pavimento sono presenti quattro attacchi per impianto della zona lavaggio dell'attività.

Al momento del sopralluogo i locali si presentavano liberi, con opere di manutenzione e completamento da eseguirsi, anche in base all'attività che dovesse subentrarvi.

3. Supermercato a piano terra – mappale 4488/706

L'unità a piano terra è suddivisa in zona di vendita, magazzino, servizi igienici, a cui si aggiunge il porticato di ingresso.

La pavimentazione, in tutti gli spazi, è costituita da piastrelle in ceramica da cm 30x60 posati a fuga larga. Bagni e parete di fondo della zona vendita sono rivestiti con piastrelle sempre in ceramica da cm 20x20.

Pareti e soffitti sono finiti con intonaco a civile ed imbiancati.

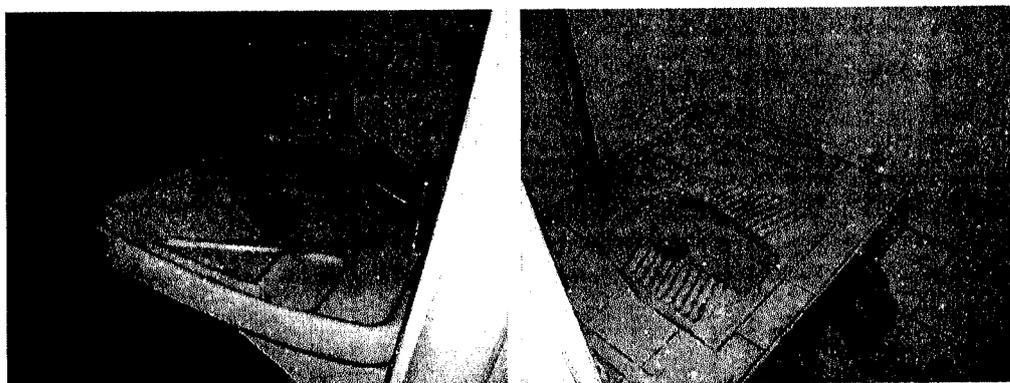


Sono presenti alcune porzioni controsoffittate in cartongesso e con pannelli prefabbricati da cm 60x60.



VISTE DELLO SPAZIO VENDITA

Dallo spazio vendita si accede all'antibagno con lavabo e servizio igienico con apparecchi per disabili, costituiti da vaso e lavabo.



IL BAGNO PER L'UTENZA

UNO DEI WC DEL PERSONALE

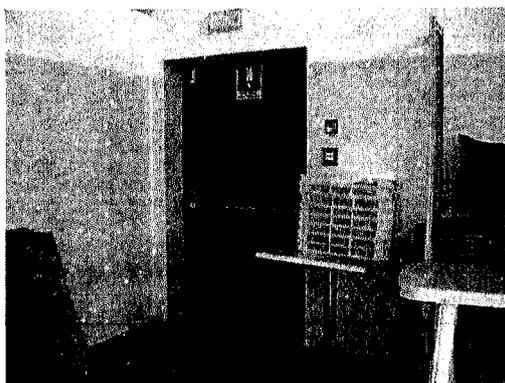
I servizi per il personale hanno accesso dallo spazio magazzino e sono costituiti da antibagno con due lavabi e da due wc, uno con turca e l'altro con vaso a cacciata esterna.

I serramenti verso il porticato sono formati da vetrate fisse e da due porte con ante ad apertura a spinta e tapparella elettrica esterna.

Sul lato opposto dei locali, i serramenti sono a due livelli, in ferro e doppiovetro e quelli a livello inferiore hanno apertura a ribalta.

Nel magazzino è presente una porta REI con apertura a spinta verso il vano scale di emergenza.





L'USCITA DI EMERGENZA



VISTA DEL MAGAZZINO

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di climatizzazione avviene attraverso terminali in tubazioni a vista a soffitto o incassati in controsoffitto ove esistente.

Nel bagno disabili è presente un radiatore in alluminio, mentre negli altri servizi i radiatori sono due, tutti collegati all'impianto generale.

La macchina è posizionata nel vano sulla copertura, predisposta per la fornitura a tutte le unità esistenti.

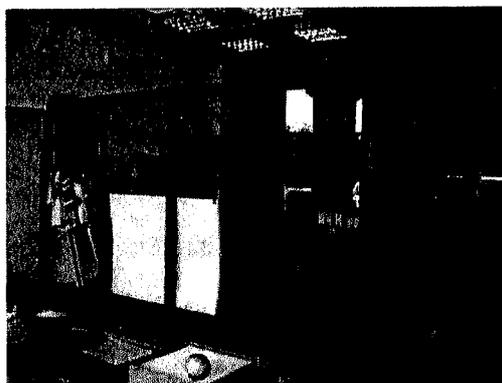
L'acqua calda è prodotta tramite boiler elettrico posizionato nel locale magazzino.

Nel locale vendita è presente anche una tubazione a vista per l'impianto di aspirazione.

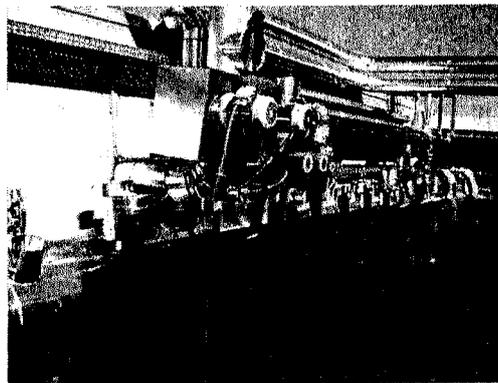
E' presente l'impianto antincendio e di rilevazione fumi e le lampade di emergenza.

L'impianto elettrico ha terminali sia a parete che a terra.

Il quadro elettrico generale è posizionato all'interno di un box in vetro ad uso ufficio, realizzato all'interno dello spazio vendita.



IL BOX UFFICIO



L'IMPIANTO SULLA COPERTURA

I locali sono inutilizzati e l'unità si presenta in sufficiente stato manutentivo, anche se necessita di alcuni interventi di ripristino.



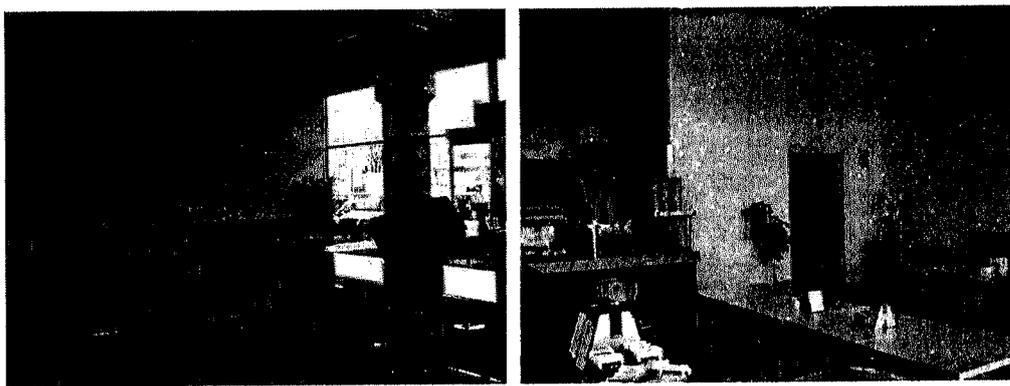
4. Bar - Kebab a piano terra – mappale 4488/707

L'unità a piano terra è suddivisa in zona di somministrazione, cucina e preparazione e servizi igienici per il pubblico e privati.

La pavimentazione, in tutti gli spazi, è costituita da piastrelle in ceramica da cm 30x60 posati a fuga larga. Bagni e cucina risultano rivestiti con piastrelle sempre in ceramica per un'altezza di m. 2,10.

Pareti e soffitti sono finiti con intonaco a civile ed imbiancati.

I bagni presentano controsoffittatura in cartongesso ad un'altezza di m. 2,48, mentre la zona somministrazione è ribassata ad altezza pari a m. 3,78, con pannelli prefabbricati da cm 60x60.

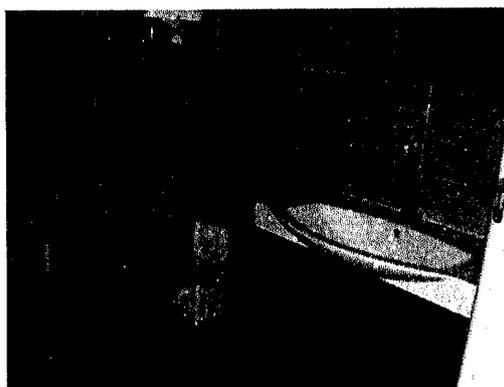


VISTA DELLO SPAZIO DI SOMMINISTRAZIONE

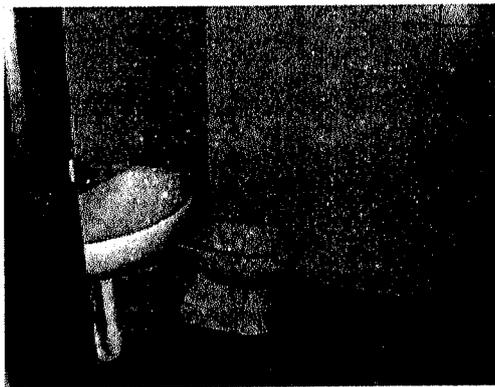
I serramenti esterni sono fissi e affacciano sul porticato, con apertura tramite porta scorrevole a comando elettrico, mentre quelli interni sono costituiti da porte in legno tamburato ad un'anta e da porta a doppio battente in alluminio di separazione con la cucina.

Il bagno per l'utenza è munito di antibagno con mobiletto lavabo e bagno munito delle dotazioni per disabili, costituito da vaso e lavabo.

I servizi per il personale sono costituiti da antibagno con lavabo a semicolonna e bagno con vaso a cacciata esterna, lavabo a semicolonna, bidet e piatto doccia.



IL BAGNO PER L'UTENZA



IL BAGNO PER IL PERSONALE



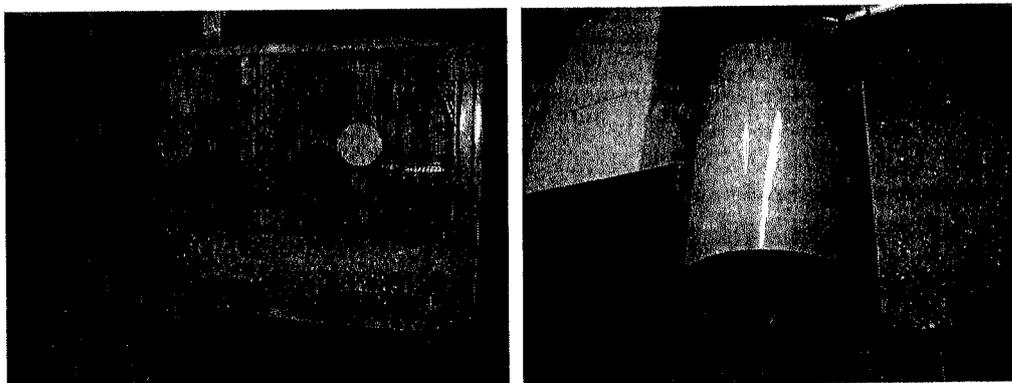
La climatizzazione caldo/freddo avviene attraverso apparecchi ad incasso in controsoffitto, alimentati da macchinario esterno, posto nel sottoscala di servizio.

L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico posizionato in cucina.

Sulle parti di cottura sono presenti cappe di aspirazione.

L'impianto elettrico è comandato dal quadro generale posizionato in cucina.

I locali non sono dotati di impianto di allarme.



GLI IMPIANTI

Esternamente ai locali è presente il porticato per tutta la lunghezza delle vetrate e, oltre, tre posti auto completi e metà di un quarto posto, di cui al mappale 4488/703, sono stati occupati da tavolini.

L'attività commerciale è attiva e l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

5. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/17

Si tratta di un posto auto in prossimità del corpo scala a nord del fabbricato, prospiciente l'unità di cui al mappale 4488/13 e limitrofo al posto auto di cui al mappale 4488/18.

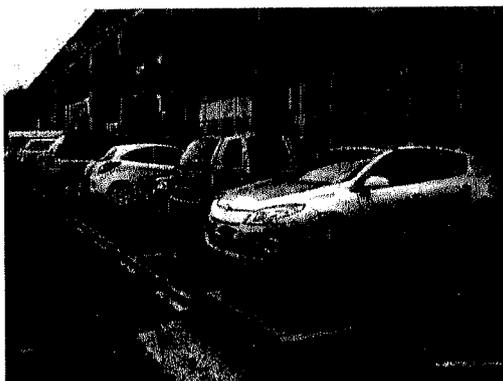
6. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/18

Si tratta di un posto auto in prossimità del corpo scala a nord del fabbricato, prospiciente l'unità di cui al mappale 4488/13 e limitrofo al posto auto di cui al mappale 4488/17.

7. N. 9 posti auto scoperti pertinenziali ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/702

Si tratta di posti auto in prossimità del confine nord del fabbricato, in sequenza e limitrofi al posto auto di cui al mappale 4488/17.





MAPPALE 4488/702



MAPPALE 4488/703

8. N. 14 posti auto scoperti pertinenziali, di cui uno utilizzato come rampa d'accesso al porticato, ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/703

Si tratta di posti auto in prossimità del confine sud del fabbricato, posti in sequenza, di cui uno con tracciamento per disabili e uno utilizzato come rampa di accesso al porticato.

Tre posti auto e metà di un quarto sono inoltre utilizzati dal mappale 4488/707 come area esterna del bar.



MAPPALE 4488/703 – POSTI AUTO UTILIZZATI DAL BAR

9. N. 3 posti auto scoperti pertinenziali ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/704

Si tratta di tre posti auto in prossimità del corpo scala più a nord del fabbricato, in sequenza e limitrofi al posto auto di cui al mappale 4488/18.

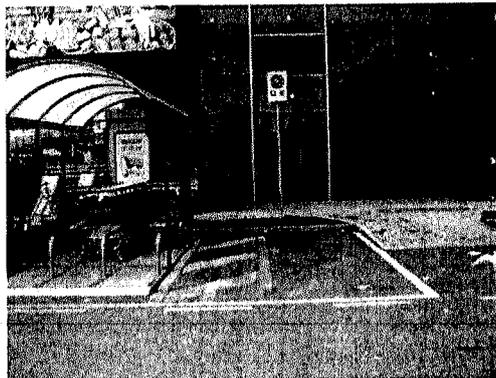
10. N. 1 posto auto scoperto pertinenziale ad uso pubblico a piano terra – mappale 4488/705

Si tratta di un posto auto con tracciamento per disabili in adiacenza alla postazione carrelli di cui al mappale 4488/10.





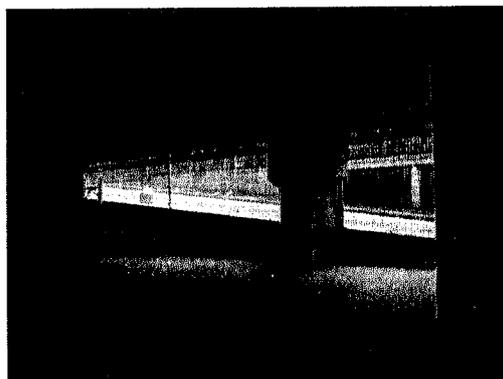
MAPPALE 4488/704



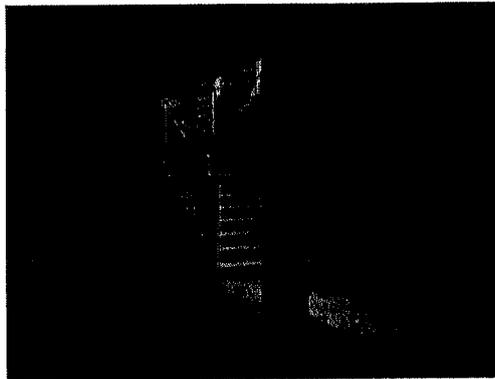
MAPPALE 4488/705

11. Area per posti auto coperti non definiti a piano interrato – mappale 4488/4

Si tratta di una superficie al rustico e non definita per quanto riguarda le postazioni auto, con pavimento industriale e rompitratta, solai in prefabbricati di cemento, grigliati di aerazione a soffitto e apertura protetta verso la rampa esterna, posta al piano interrato, in corrispondenza del fronte sud-est dell'edificio e vicina alla scala di emergenza.



MAPPALE 4488/4



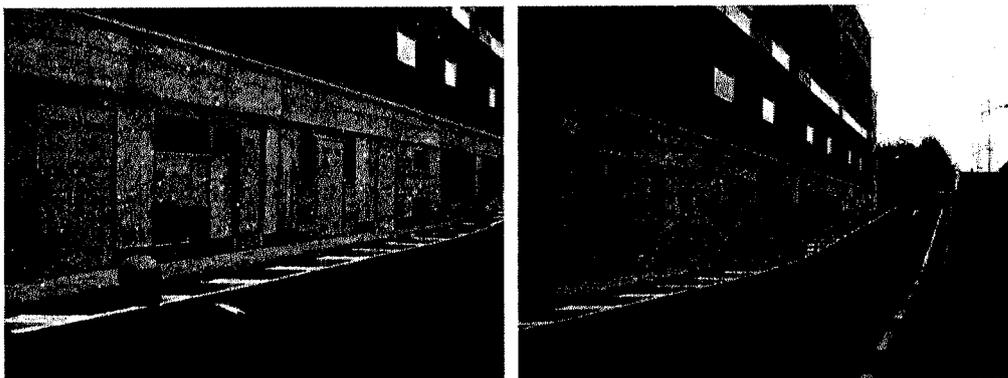
LA SCALA DI EMERGENZA

12. Cabina per impianti tecnologici a piano interrato – mappale 4488/5;

13. Cabina per impianti tecnologici a piano interrato – mappale 4488/6

Si tratta di due cabine per impianti tecnologici, con accesso esterno dal corsello posto sul lato est dell'edificio, realizzate con pareti in blocchi di c.a. e porte in alluminio.



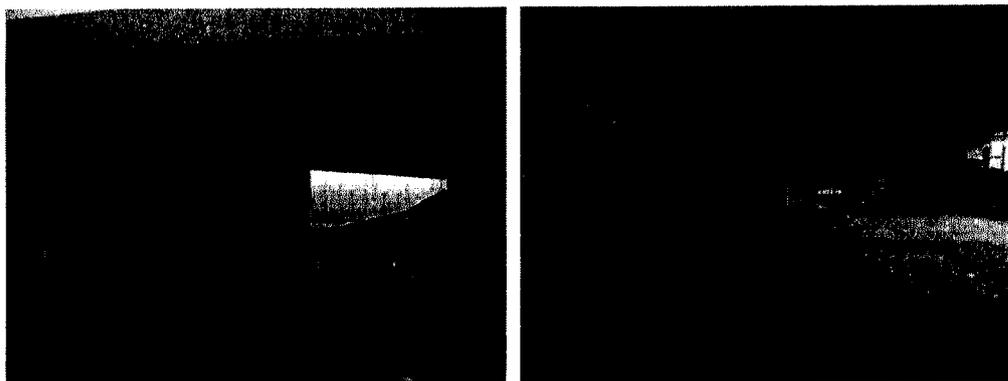


VISTA DEGLI ACCESSI ALLE CABINE

14. Area per posti auto coperti non definiti a piano interrato – mappale 4488/8

Come nel caso del mappale 4488/4 si tratta di una superficie al rustico e non definita per quanto riguarda le postazioni auto, sita al piano interrato, in corrispondenza del fronte nord-est dell'edificio.

Si fa presente che in realtà tale superficie è stata modificata rispetto a quanto riportato dalla scheda catastale, per la realizzazione di un muro e di due vani che vanno ad interessare parzialmente quell'ambito, come meglio illustrato al paragrafo 2) della presente relazione.



VISTA DEGLI SPAZI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DI MURO E VOLUME IN MURATURA

15. Area per posti auto coperti a piano interrato in corso di costruzione – mappale 4488/3

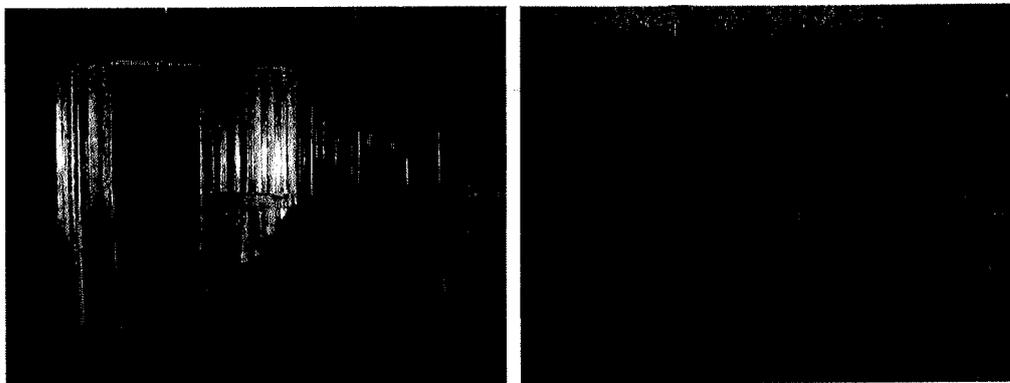
Si tratta di superfici comprese tra i vani scala a piano interrato che si presentano al rustico, non definite per quanto riguarda le postazioni auto, con pavimento industriale e rompitratta, pareti perimetrali in c.a., solai in prefabbricati di cemento, grigliati a soffitto di aerazione.

Le porte comunicanti con i corpi scala sono REI.



E' stato realizzato solamente un box nella porzione a sud-ovest del fabbricato, di fronte alla scala di sicurezza, con delimitazione in pareti costituite da blocchi di c.a. e basculante più porta d'ingresso in lamiera, quest'ultima divelta.

Sul fondo del box, una porta conduce in una intercapedine delimitata da grigliato per impedirne l'accesso.



VISTE DEL BOX REALIZZATO

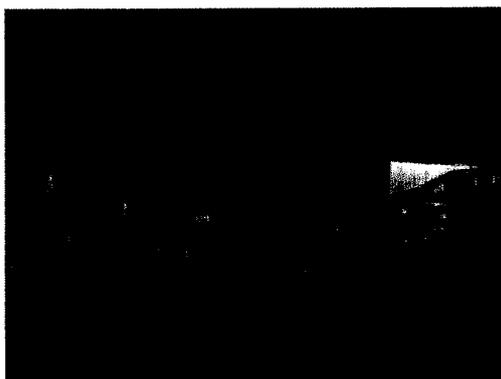
Sul lato opposto, a nord, è stato realizzato un muro in blocchi di cls con porta a doppio battente e maniglione a spinta che porta in un locale separato, all'interno del quale sono stati realizzati due piccoli vani contigui sempre in blocchi di cls.



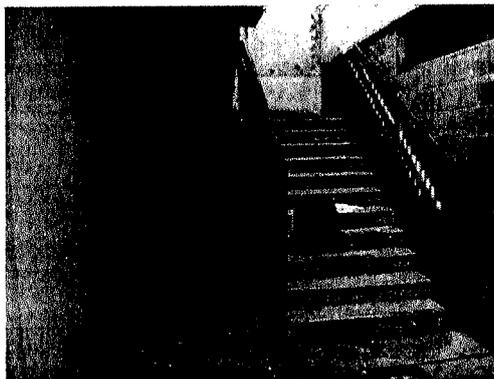
VISTE DELL'INTERRATO

Da questo locale si accede alla porta di sicurezza verso le scale esterne poste a nord del fabbricato.





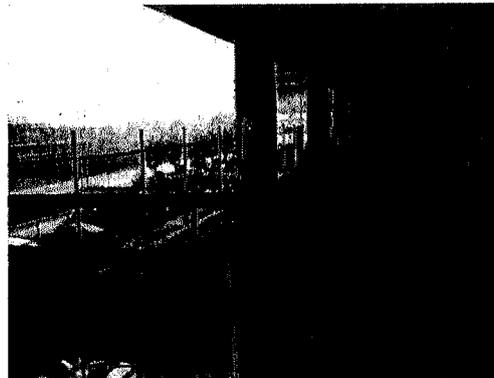
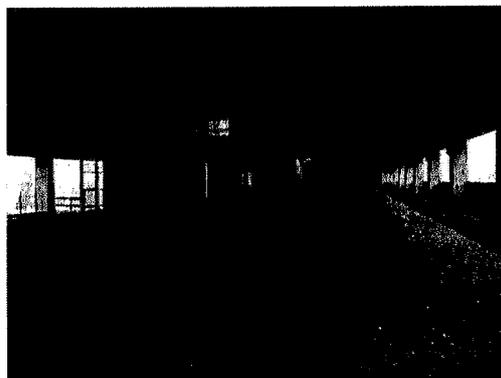
VISTA DEL LOCALE REALIZZATO



LA SCALA DI SICUREZZA A NORD

16. Spazi espositivi commerciali al primo piano – mappale 4488/16

Tutto il primo piano dell'edificio non è stato completato. Si presenta al rustico, con sottofondi e pavimenti non posati, pareti esterne e divisorie non eseguite, serramenti mancanti, impianti assenti. A vista sono le tubazioni degli impianti delle unità sottostanti. Verso Corso Europa, a protezione dello sbalzo, è stata posizionata una balaustra in fondini di ferro precaria e insufficiente a garantire la protezione contro eventuali cadute.



VISTE DEL PRIMO PIANO

17. Area urbana a piano terra – mappale 4488/20

Si tratta di una porzione di area esterna a nord rispetto all'edificio, destinata a pista ciclabile, asservita ad uso pubblico.

3) ONERI, PESI, SERVITU', PENDENZE

Si premette che il presente incarico non contempla aggiornamenti relativi a visure ipotecarie, catastali ed urbanistiche, pertanto le considerazioni che portano alla valutazione dei cespiti alla data della presente relazione sono fatte sulla base di quanto rilevato e riportato nella perizia precedente del 28.11.2013.

Si ricorda, come precisato nella citata relazione, che esistono i seguenti atti vincolanti rispetto agli immobili di cui trattasi:



- **Atto unilaterale d'obbligo** irrevocabile a favore della società [redacted] con sede in [redacted] del 14.02.2008 n. 76863/22665 Notaio A. Cavallo, trascritto a Bergamo il 6.03.2008 ai nn. 16216/9987 con il quale la società attuatrice [redacted] si obbliga a non pretendere maggiori indennizzi per eventuali danni o interferenze che derivassero da lavori di realizzazione del collegamento autostradale Dalmine-Como-Varese Valico del Gaggiolo e opere annesse (l'atto è allegato alla relazione del 28.11.2013);
- **Convenzione** per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) denominato Corso Europa San Marco relativo alle aree di cui ai mappali 4283-4284-4285-4286-4287-4288-4289-4290-4291-4304-4271-4273-4274-4275-4277-4278-4279-4280, del 19.02.2008 n. 76880/22677 Notaio A. Cavallo, trascritta a Bergamo il 14.03.2008 ai nn. 18058/11010 a favore del Comune di Boltiere (l'atto risulta allegato alla relazione del 28.11.2013).

Per quanto riguarda la realizzazione del compendio immobiliare, si rammenta che è stata attuata mediante Programma Integrato d'Intervento, convenzionato con il Comune di Boltiere, di cui all'atto sopra citato, P.I.I. denominato "Corso Europa/S. Marco", adottato dal C.C. con deliberazione n. 30 del 2.05.2007 e successivamente approvato con delibera del C.C. n. 69 del 1.10.2007.

L'Amministrazione comunale ha di seguito approvato, con deliberazione del C.C. n. 32 del 12.03.2009, l'introduzione di una nuova destinazione d'uso artigianale nell'edificio commerciale del P.I.I.

In base a quanto espresso nella citata convenzione, il P.I.I. prevedeva la realizzazione di edifici polifunzionali a più piani fuori terra, aventi molteplicità di destinazioni sia pubbliche che private.

Prevedeva inoltre la cessione e l'asservimento ad uso pubblico perpetuo di aree a standard per complessivi mq 7.380,80, di cui mq 2.006,10 da destinarsi ad attrezzature generali e mq 5.374,70 a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (di cui mq 4.584,20 per la destinazione commerciale – direzionale – ricettiva).

L'attuatore era altresì impegnato in solido, nei confronti del Comune di Boltiere, a progettare ed eseguire a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione:

- Strade di accesso da Corso Europa e di distribuzione interna con entrata ed uscita dall'area oggetto del P.I.I. su via S. Marco ad est ed a ovest;
- Marciapiedi e piste ciclabili interne ed esterne all'area;
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico interni all'area nonché parcheggi esterni in parte ricadenti su aree esterne al P.I.I. di proprietà del Comune (via S. Marco);



- Sistemazione a verde delle aree residue interne al P.I.I. e di quelle esterne connesse e di proprietà dell'A.C.

Il costo di tali opere era stato stimato in Euro 900.000,00.

L'Attuatore era impegnato anche nella realizzazione, per conto del Comune, dell'edificio destinato ad "attrezzatura pubblica", il cui costo stimato era di circa Euro 630.000,00, quale opera di standard qualitativo, oltre ad ulteriori Euro 200.000,00.

La manutenzione delle superfici a verde pubblico interne al P.I.I. ed esterne ma connesse a queste, che l'Attuatore si era impegnato ad eseguire, come da convenzione, restava a carico dell'Attuatore stesso per un periodo di anni 5 decorrente dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Ai fini delle successive considerazioni per la valutazione degli immobili, si riportano gli articoli di maggiore interesse della convenzione:

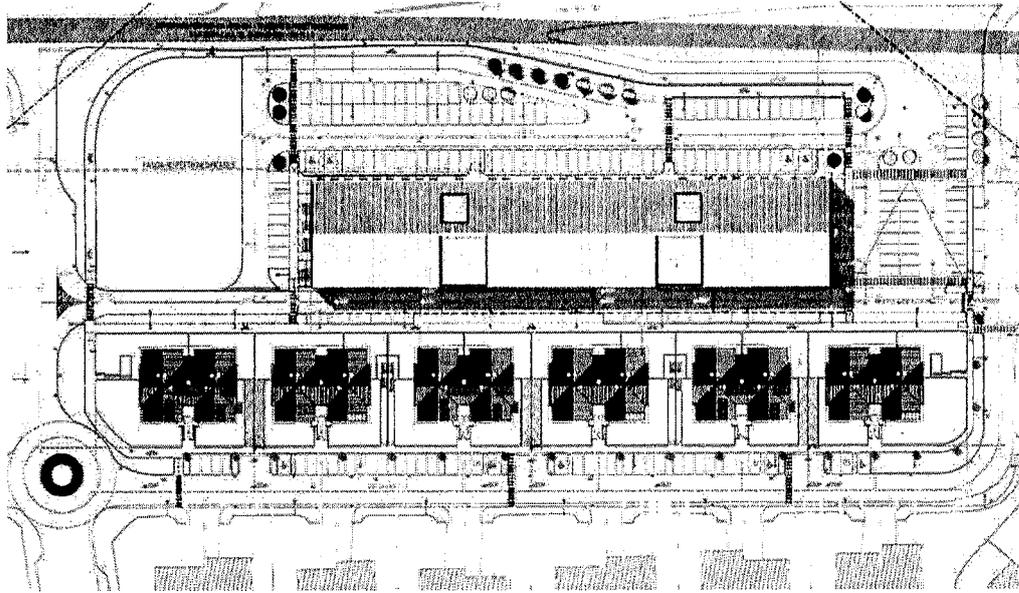
L'art. 18 della convenzione, inoltre, cita: *"Nel caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili del programma, l'Attuatore dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione. Pertanto gli oneri concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le prestazioni delle garanzie, faranno capo al nuovo soggetto proprietario, quest'ultimo come responsabile in via diretta oppure quale subentrante per volturazione."*

L'art. 19, regola poi la superficie di vendita da destinarsi al nuovo edificio commerciale, sottolineando che tale attività è consentita se rientrante nelle tipologie degli esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita e che, la sommatoria di tali superfici (medie strutture e vicinato), all'interno dello stesso comparto, non potrà essere superiore a mq. 1.500,00, conformemente a quanto stabilito dalla normativa vigente.

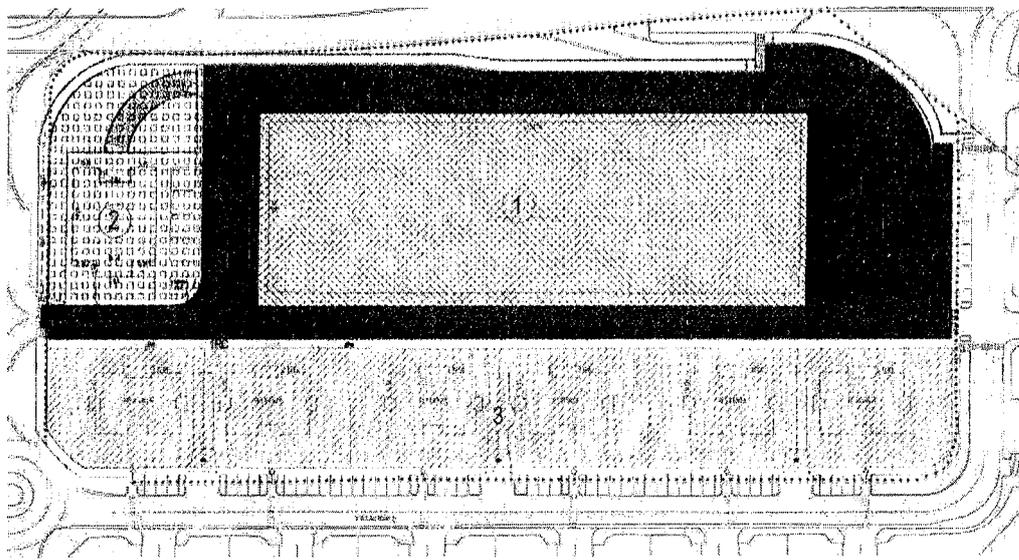
L'art. 20 sottolinea la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di non rilasciare certificati di agibilità degli edifici o parti di essi fino a che non saranno adempiuti tutti gli obblighi presenti in convenzione, salvo il rilascio di agibilità parziali (se richieste) per ogni lotto funzionale, purchè conformi a tutte le normative prescritte e a condizione che, per il lotto stesso, risultino completate tutte le opere di urbanizzazione.



PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL P.I.I.



SCHEMA DELLE DESTINAZIONI



LEGENDA

	LINEA DI PROPRIETA'		CONFINI COMUNALE
	PERIMETRAZIONE P.U. (ZONA MISTA)		
PROPRIETA'			
	PRIVATA DI USO PUBBLICO		PUBBLICA
	ATTREZZATURE PUBBLICHE		RESIDENZA
	COMMERCIO		

SUPERFICIE DI PROPRIETA'	mq	20.635,50
SUPERFICIE SOGGETTA A P.I.I.	mq	20.603,00



In base alla Convenzione citata e a seguito di vari incontri e colloqui intercorsi durante le precedenti operazioni peritali con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale di Boltiere, arch. Ivan Aceti, che ha trasmesso alla scrivente note esplicative allegate alla perizia del 28.11.2013, è emerso che, in relazione all'intervento citato, gravano i seguenti debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale:

- **Euro 409.628,52**, oltre le more per il ritardato pagamento, per onere relativo al Costo di Costruzione;
- **Euro 400.000,00** più IVA (calcolo approssimativo) per mancati lavori a titolo di standard qualitativo;
- Tra i **40.000,00 e i 50.000,00 Euro** per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

Per quanto concerne la superficie di vendita, l'arch. Aceti, nella nota, fa presente che allo stato di fatto risultano ancora disponibili mq 276,55 per tale destinazione, negli spazi dell'edificio commerciale.

Oltre alle pendenze elencate, in relazione alle agibilità parziali rilasciate dall'Amministrazione comunale alle attività commerciali a piano terra, l'arch. Ivan Aceti, con nota del 20.11.2013 prot. 9924/ut.I (allegata alla precedente relazione) comunicava che sarebbero state, a breve, avviate le procedure necessarie per la revoca delle agibilità in corso, con la conseguente sospensione delle attività economiche, fino al completo assolvimento degli oneri dovuti.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, di cui alla D.I.A. n. 49/2008, l'arch. Aceti riferiva che, non essendo state ultimate ed essendo decaduta la pratica edilizia relativa, dovrà essere ripresentata istanza per il loro completamento.

Relativamente alla conformità edilizia ed urbanistica, nonché alla presenza degli Attestati di Prestazione Energetica delle unità, si rimanda a quanto riportato nella relazione del 28.11.2013, sottolineando che le difformità edilizie riscontrate risultavano sanabili.

Tutti gli altri mappali risultano liberi o comunque utilizzati senza alcun contratto, in quanto la scrivente non ha rinvenuto ulteriori atti trascritti, né contratti privati forniti dalla proprietà.

4) DIMENSIONI DEI BENI E STIMA

Si premette che la stima fa riferimento ad unità considerate libere, in quanto ad oggi la scrivente non è a conoscenza dello stato di occupazione degli immobili.

Si riporta la consistenza delle unità, specificando che non sono state dimensionate le parti comuni, che rientrano nella valutazione per le rispettive



quote da attribuirsi alle unità e le aree asservite ad uso pubblico ai sensi della convenzione con il Comune di Boltiere.

PIANO TERRA

MAPPALE 4488/12:

- Superficie con destinazione commerciale:	mq	170,00
- Portico:	mq	31,50

MAPPALE 4488/13:

- Superficie con destinazione commerciale:	mq	129,00
- Portico:	mq	23,94

MAPPALE 4488/706:

- Superficie con destinazione commerciale:	mq	448,00
- Superficie adibita a magazzino e servizi:	mq	97,75
- Portico:	mq	36,00

MAPPALE 4488/707:

- Superficie con destinazione commerciale:	mq	126,85
- Portico:	mq	30,00

PRIMO PIANO:

MAPPALE 4488/16:

- Superficie con destinazione commerciale:	mq	2.408,00
--	----	----------

PIANO INTERRATO:

MAPPALE 4488/5:

- Cabina impianti:	mq	20,70
--------------------	----	-------

MAPPALE 4488/6:

- Cabina impianti:	mq	19,98
--------------------	----	-------

MAPPALI 4488/3-4-8 E TUTTO L'INTERRATO (escluse scale e locali comuni)

mq 2.571,60

attualmente suddivisi in:

- spazio indiviso con compartimenti per circa n. 49 posti auto coperti (di cui n. 25 trasformabili in box di sup. media mq 24,80);
- n. 1 box/magazzino di mq 227,00;
- n. 1 box di mq 66,00.

AREE ESTERNE:

MAPPALE 4488/17:

- n. 1 posto auto scoperto ad uso pubblico.



MAPPALÉ 4488/18:

- n. 1 posto auto scoperto ad uso pubblico.

MAPPALÉ 4488/702:

- n. 9 posti auto scoperti ad uso pubblico.

MAPPALÉ 4488/703:

- n. 13 posti auto scoperti ad uso pubblico.

MAPPALÉ 4488/704:

- n. 3 posti auto scoperti ad uso pubblico.

MAPPALÉ 4488/705:

- n. 1 posto auto scoperto ad uso pubblico.

Sulla base di quanto precedentemente descritto, si elencano le considerazioni che portano alla successiva valutazione del comparto immobiliare e alla suddivisione o meno in lotti.

A) OPERAZIONI DI COMPLETAMENTO E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

1. Poiché l'immobile risulta non completato nelle parti comuni (scale, ascensori, corselli, ecc.), la suddivisione in lotti comporterebbe, per il futuro acquirente della singola unità, l'impossibilità di accedere al primo piano o all'interrato dell'edificio se non a seguito del completamento dei lavori che sommariamente prevede: pratica edilizia, istanza al Comune a nome di tutti i proprietari, suddivisione millesimale della proprietà degli spazi comuni, opere edilizie e ripartizione delle spese conseguenti.

La realizzazione di tali opere è inoltre imprescindibile per l'alienazione di alcune unità (si pensi al primo piano, ai vani tecnici in copertura o all'interrato, raggiungibili solo mediante i corpi scala), e quindi alla loro manutenzione, che può avvenire solo a seguito di incarico dei proprietari ad un soggetto predisposto per l'amministrazione del complesso.

La scrivente ritiene che, allo stato di fatto, tali operazioni non siano percorribili.

Si fa presente inoltre che, sebbene non più coinvolti nel pignoramento, anche gli immobili di proprietà [REDACTED] entrano in questi obblighi ed oneri.

2. Il piano interrato e il primo piano dello stabile sono, se confermato quanto rilevato nel 2013, vuoti, senza tramezzi o divisioni che consentano di individuare l'articolazione funzionale degli spazi, pertanto la loro alienazione in singoli lotti presupporrebbe uno studio divisionale che non



può prescindere da un progetto architettonico o quanto meno di fattibilità, da parte di un professionista incaricato.

B) PENDENZE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E GESTIONE DELLE PARTI ASSERVITE AD USO PUBBLICO

1. Come rilevato dall'Arch. Aceti del Comune di Boltiere, relativamente al P.I.I., vi sono oneri non versati a carico di tutti i soggetti coinvolti (ricadenti, come citato nell'art. 18 della Convenzione, anche su tutti i soggetti a cui i lotti sono stati alienati).

Tali oneri ammontavano (nel 2013) a Euro 939.628,00 oltre interessi legali. Oltre a ciò, risulta decaduta la pratica edilizia per il completamento delle opere di urbanizzazione per cui sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia.

La scrivente ritiene difficile la ripartizione di tali oneri su singole unità, sia perché, tra l'altro, coinvolgono altri soggetti esterni, sia perché andrebbe comunque stipulato un accordo con l'Amministrazione comunale.

2. Ai sensi della Convenzione, la manutenzione delle superfici a verde pubblico interne al P.I.I. ed esterne ma connesse a queste, resta a carico dell'Attuatore per un periodo di anni 5 decorrente dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Poiché le opere di urbanizzazione non sono state ultimate e collaudate, questa incombenza risulterebbe ancora a carico dei soggetti coinvolti, con modalità da definire tra i medesimi.

C) SITUAZIONE RELATIVA AL RILASCIO DI AGIBILITA'

1. In base a quanto a suo tempo riferito dall'Arch. Aceti con nota del 20.11.2013 prot. 9924/ut.I (allegata alla precedente relazione) potrebbero essere state revocate le agibilità in corso, con la conseguente sospensione delle attività economiche in essere e future.

Se così fosse, fino al pagamento degli oneri dovuti non sarebbe più possibile svolgere un qualsiasi tipo di attività all'interno dell'edificio.

Data la complessità della situazione, la scrivente ribadisce l'impossibilità di una alienazione separata dei lotti se non a seguito, in primis, della regolarizzazione amministrativa, attraverso la verifica e la stipula di accordi con l'Amministrazione comunale e con gli altri soggetti coinvolti.



Oltre a ciò, risulta necessario il completamento delle parti comuni dell'edificio, per poter consentire lo studio divisionale delle unità immobiliari e la loro separata alienazione.

Pertanto, allo stato di fatto e nella situazione descritta, l'unica via che la scrivente ritiene percorribile è quella dell'alienazione in un unico lotto, sebbene l'esclusione delle porzioni immobiliari relative a [REDACTED] vengano a penalizzare ancor più la vendita dei cespiti, in quanto, oltre al fatto che tali proprietà rientrano negli obblighi comuni precedentemente descritti, risultano anche quelle maggiormente "a reddito" e quindi più interessanti dal punto di vista commerciale.

Il soggetto acquirente e proprietario potrà, una volta regolarizzata la situazione, procedere alla vendita per singole unità immobiliari.

La scrivente suggerisce la possibilità, essendoci stata la dichiarazione di fallimento della società pignorata, da parte del Curatore incaricato, di procedere, in base ai poteri conferitigli, ad un'indagine esplorativa per la possibile soluzione delle problematiche rilevate.

La determinazione dell'attuale valore di mercato delle unità che formano il lotto in questione si basa sul ricalcolo di quanto determinato nella precedente relazione, considerando tutto quanto esposto ed applicando un notevole abbattimento del valore, dovuto, inoltre, all'esclusione del mappale sub. 14 citato nonché al presunto deterioramento dei manufatti dal 2013 ad oggi.

Al valore stimato, vengono detratte le cifre relative agli oneri comunali mediante un'approssimazione delle quote spettanti (non valutando gli eventuali interessi maturati).

Si fa presente che nelle seguenti valutazioni sono da ritenersi comprese anche le parti comuni, così come individuate nell'elaborato catastale, considerate nello stato di fatto in cui si trovano, ad eccezione dell'area individuata a corsello e spazio di manovra al piano coperto interrato dello stabile, che è compresa nella superficie complessiva del piano.

LOTTO UNICO

Piano Terra

- **Unità a destinazione commerciale: mappali 4488/12-13-706-707:**
- Superficie commerciale: mq 925,00 più relativi porticati per mq 120,00:
Euro 740.000,00

Piano Primo

- **Spazi commerciali in corso di costruzione: mappale 4488/16:**
- Superficie commerciale: mq 2.408,00: Euro 842.800,00



Piano Interrato

- **Cabine impianti: mappali 4488/5-6:**
- Superficie commerciale: mq 40,68: Euro 4.068,00
- **Piano interrato: mappali 4488/3-4-8:**
- Superficie commerciale: mq 2.571,60: Euro 257.160,00

Aree pertinenziali esterne

- **Posti auto scoperti: mappali 4488/17-18-702-703-704-705:**
- N. 27: Euro 20.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO Euro 1.864.028,00

A DEDURRE:

debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale calcolati in percentuale sulle unità in questione (calcolo approssimativo):

- Onere relativo al Costo di Costruzione: (-) Euro 750.000,00

Si può pertanto asserire che il valore di mercato più coerente, nella situazione di fatto del lotto in questione, sia da ritenersi congruo in **Euro 1.114.000,00**

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico affidatole.

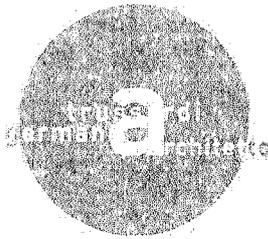
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Germana Trussardi



A rectangular professional stamp for Germana Trussardi, Architetto, Bergamo. The stamp contains the text: 'GERMANA TRUSSARDI', 'ORDINE BERGAMO', 'ARCHITETTO', and 'ORDINE BERGAMO'. A handwritten signature 'Germana Trussardi' is written over the stamp.

Bergamo, li 13 novembre 2018





Bergamo, 13.11.2018

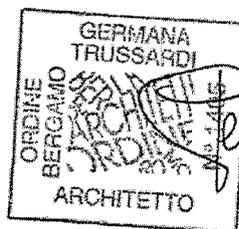
OGGETTO: TRIBUNALE DI BERGAMO – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1175/2011 – 1622/2011 R. G. riunite, promossa da
[REDAZIONE]
HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. contro
[REDAZIONE]

La sottoscritta Arch. Germana Trussardi, con studio in via Borgo Santa Caterina n. 60 a Bergamo, in qualità di C.T.U. incaricato dal Giudice dell'esecuzione per la redazione della perizia integrativa inerente la causa in oggetto, avendo espletato i propri compiti, con la presente dichiara di aver trasmesso la perizia al creditore HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. a mezzo posta elettronica presso lo studio legale dell'Avvocato Mario Spinetti di Bergamo.

In fede.

IL C.T.U. INCARICATO

Arch. Germana Trussardi



Germana Trussardi