

# Perizia estimativa

Esecuzione immobiliare nr. 535/16

C.T.U.: 

## TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare Nr. 535/16

Promossa da:

[REDACTED]

in qualità di mandataria con rappresentanza di

[REDACTED]

con l' Avv. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice dell' Esecuzione: [REDACTED]

Udienza di rinvio il 17 febbraio 2017

### RELAZIONE DEL C.T.U.

#### PREFAZIONE

- Con proprio provvedimento del 14 luglio 2016, il Signor Giudice dell'Esecuzione nominava esperto estimatore degli immobili pignorati lo scrivente arch. [REDACTED]  
[REDACTED]
- Lo scrivente accettò l' incarico, nell'udienza del 12 ottobre 2016 prestava il giuramento di rito e dal Signor Giudice riceveva i seguenti quesiti:

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui il punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di

condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

5. per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivato da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

- 12.all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13.all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativi per Pubblica Utilità;
- 14.all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15.proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16.al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli

stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a far uso del mezzo proprio.

- In detta udienza allo scrivente veniva data disposizione di depositare l'originale della perizia in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 17 febbraio 2017.
- Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali in data 9 novembre 2016 procedendo ad un primo sopralluogo in loco e recandosi presso l'ufficio tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli per fare richiesta di accesso agli atti relativi alle pratiche edilizie riguardanti il complesso immobiliare oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

## RISPOSTE AI QUESITI

*1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

### LOTTO UNICO

Beni nel Comune di Carobbio degli Angeli - Bg - (codice catastale B801)

Proprietà per 1/1 di:



relativamente a :

complesso artigianale-commerciale, con area di proprietà esclusiva, in

Via Variante di Cicola SN e precisamente:

**magazzino (scheda catastale ALLEGATO A1 – FOTO ALLEGATO B4 esterno)**

Ubicazione: piano terra

Composto da:

*un locale magazzino (FOTO ALLEGATI da B1 e B2)*



*un ingresso (FOTO ALLEGATO B3)*

Identificato al Catasto dei Fabbricati al:

fg. 4, mapp. 153, sub. 702

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord sub. 701, ad est sub. 703, a sud sub.ni 703-701 ed ad ovest sub. 701.

<i>superficie calpestabile locale magazzino</i>	<i>circa mq. 502,50</i>
<i>superficie calpestabile locale ingresso</i>	<i>circa mq. 26,00</i>

---

<i>totale superficie commerciale</i>	<i>circa * mq. 545,50</i>
--------------------------------------	---------------------------

*\* al lordo dei muri*

*planimetrie ALLEGATI C1 – C2*

*prospetti ALLEGATO C3*

\* \* \*

**unità immobiliare (scheda catastale ALLEGATO A2)**

Ubicazione: piano terra

Composto da:

*un locale officina (FOTO ALLEGATO B5)*

*tre locali consegna autovetture (FOTO ALLEGATI da B6 a B8)*

*tre locali magazzino (FOTO ALLEGATI da B9 a B11)*

*due locali uso ufficio (FOTO ALLEGATO B12)*

*due ingressi (FOTO ALLEGATO B13)*

*tre disimpegni*

*due ripostigli (usati con altra destinazione FOTO ALLEGATO B14)*

*un bagno con annesso antibagno*

*un locale ad altro uso*

Identificata al Catasto dei Fabbricati al:

fg. 4, mapp. 153, sub. 703

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord sub. 701, ad est sub. 703, a sud sub.ni 701 ed ad ovest sub.ni 701-702.

<i>superficie calpestabile locale officina</i>	<i>circa mq. 415,54</i>
<i>superficie calpestabile locali consegna autovetture</i>	<i>circa mq. 372,14</i>
<i>superficie calpestabile locali magazzino</i>	<i>circa mq. 590,89</i>
<i>superficie calpestabile locali ufficio</i>	<i>circa mq. 34,42</i>
<i>superficie calpestabile locali ingresso</i>	<i>circa mq. 12,15</i>
<i>superficie calpestabile locali disimpegno</i>	<i>circa mq. 44,37</i>
<i>superficie calpestabile locali ripostiglio</i>	<i>circa mq. 25,92</i>
<i>superficie calpestabile locale bagno/antibagno</i>	<i>circa mq. 7,70</i>
<i>superficie calpestabile locale ad altro uso</i>	<i>circa mq. 5,92</i>

---

*totale superficie commerciale*

*circa \* mq. 1.612,08*

*^ al lordo dei muri*

*planimetrie ALLEGATI C1 – C2*

*prospetti ALLEGATO C3*

\* \* \*

**unità immobiliare (scheda catastale ALLEGATO A3)**

Ubicazione: piano primo e secondo

Composto da:

*un ingresso piano primo (FOTO ALLEGATO B15)*

*tre locali esposizione piano primo (FOTO ALLEGATI da B16 a B20)*

*due bagni con antibagno piano primo*

*un locale tecnico piano primo*

*due scale interne piano primo a secondo (FOTO ALLEGATO B21)*

*un vano ascensore presumibilmente mai realizzato perché chiuso da arredo*

due scale esterne piano primo a secondo (**FOTO ALLEGATO B22**)

un parcheggio con rampa d'accesso (**FOTO ALLEGATO B23**)

due aree esclusive (**FOTO ALLEGATO B24**)

un open space piano secondo (**FOTO ALLEGATI B25 e 26**)

sei locali uso ufficio piano secondo (**FOTO ALLEGATI da B27 a B29**)

un locale ripostiglio piano secondo (**FOTO ALLEGATO B30**)

un locale tecnico piano secondo (**FOTO ALLEGATO B31**)

un bagno con antibagno piano secondo (**FOTO ALLEGATO B32**)

Identificata al Catasto dei Fabbricati al:

fg. 4, mapp. 153, sub. 704

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

**PIANO PRIMO** da nord a sud sub. 701

**PIANO SECONDO** a nord vuoto su piano primo e sub. 701, ad est

vuoto su sub. 701, a sud vuoto su sub. 701 e piano primo ed ad ovest

vuoto su piano primo.

<b>superficie calpestabile Ingresso piano primo</b>	<b>circa mq. 95,00</b>
<b>superficie calpestabile locali esposizione piano primo</b>	<b>circa mq. 874,10</b>
<b>superficie calpestabile bagni con antibagno piano primo</b>	<b>circa mq. 13,00</b>
<b>superficie calpestabile locale tecnico piano primo</b>	<b>circa mq. 12,74</b>
<b>superficie scale e vano ascensore</b>	<b>circa mq. 18,04</b>
<b>superficie calpestabile open space/disimp./ingr. piano secondo</b>	<b>circa mq. 181,01</b>
<b>superficie calpestabile uffici piano secondo</b>	<b>circa mq. 121,89</b>
<b>superficie calpestabile locale ripostiglio piano secondo</b>	<b>circa mq. 49,00</b>
<b>superficie calpestabile bagno con antibagno piano secondo</b>	<b>circa mq. 7,12</b>
<b>superficie calpestabile locale tecnico piano secondo</b>	<b>circa mq. 8,34</b>

---

totale superficie commerciale

circa \* mq. 1.458,55

\* al lordo dei muri

<i>superficie parcheggio</i>	<i>circa mq. 368,00</i>
<i>superficie area a sbalzo</i>	<i>circa mq. 428,64</i>
<i>superficie rampa d'accesso</i>	<i>circa mq. 132,00</i>
<i>superficie aree esclusive</i>	<i>circa mq. 245,50</i>

*planimetrie ALLEGATI C1 – C2*

*prospetti ALLEGATO C3*

\* \* \*

**area B.C.N.C. di mq. 8387, bene comune a più subalterni (BENE  
COMUNE NON CENSIBILE scheda catastale ALLEGATO A4)**

Ubicazione: piano terra

Composta da:

*area transito veicoli, area di sosta, area di parcheggio ed area  
piantumata (FOTO ALLEGATI da B33 a B35)*

Identificata al Catasto dei Fabbricati al:

fg. 4, mapp. 153, sub. 701

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord con Strada Provinciale, ad est, sud ed onest con altre proprietà.

*totale area B.C.N.C.*

*circa \* mq. 5.850,00*

*\* al netto delle superfici edificate ed aree esclusive*

*planimetria ALLEGATO C1*

**2) ad una sommaria descrizione dei beni.**

Il complesso commerciale-artigianale, come identificata nel quesito 1), è una struttura a tre piani fuori terra (*piano terra, piano primo e piano secondo*), sito a Carobbio degli Angeli in Via Variante di Cicola SN (Strada Provinciale), avente destinazione D/8 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (**FOTO ALLEGATI da B36 a B38**).

Trattasi di costruzione edificata ad inizio anni ottanta e successivamente ampliata nel corso dei due decenni successivi (con cambi di destinazione d'uso e volumetrie sanate con condono edilizio a metà anni novanta), con caratteristiche e finiture di livello medio sia dal punto di vista **architettonico** che **tecnologico** ed in uno stato di conservazione più che buono.

Valutando l'edificio dall'esterno si può constatare che lo stesso ha una struttura di tipo tradizionale-mista peculiare dei capannoni industriali-commerciali, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato e/o prefabbricate, il tetto piano a doppia falda gettato in c.a. con copertura in lastre grecate in alluminio. Serramenti in metallo/alluminio ed è caratterizzato da ampie vetrate a chiusura della superficie espositiva.

Anche le finiture interne sono di medio/buon livello: i pavimenti e rivestimenti nelle zone espositive, negli uffici, nei bagni ed in parte nei

locali consegna autovetture, sono in piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato mentre per gli altri spazi più soggetti ad usura, in gettata di cemento; le porte interne variano a seconda degli ambienti, in alluminio e vetro negli spazi espositivi e negli uffici (con pareti divisorie in alluminio/vetro), in laminato a pannello cieco nei locali a piano terra adibiti ad ufficio/ripostiglio e in metallo e/o metallo-vetro nei locali magazzino ed officina; ad esclusione di alcuni locali non riscaldati, per gli altri sono presenti fancoil ad aria; impianti elettrico e termo-idraulico in buono stato e rispondenti alle normative.

#### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA :**

Il complesso è ubicato lungo uno dei principali assi di collegamento dell'hinterland cittadino ed esattamente sulla Strada Provinciale Albano Sant'Alessandro-Sarnico, a sua volta connesso con le principali direttrici di traffico (tangenziale ed autostrada A4) e dista un chilometro dal centro del Comune di Carobbio degli Angeli dove si trovano tutti i servizi al cittadino (scuole, uffici, negozi, banche, farmacia, luoghi di culto e via dicendo), 16 chilometri da Bergamo, 4 chilometri dall'ingresso alla tangenziale sud e 5 chilometri dall'ingresso Grumello-Telgate dell'autostrada A4.

Proprio per la sua ubicazione il complesso è facilmente raggiungibile, gode di un'ottima visibilità e dispone di un numero più che soddisfacente di parcheggi.

**3) per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.**

L'immobile in questione non rientra nella casistica del quesito.

**4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2011 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Da un controllo effettuato con più uscite presso l'Ufficio tecnico, Sezione edilizia privata, del Comune di Carobbio degli Angeli (Bg), lo scrivente ha potuto verificare quanto segue riguardo le Licenze di Costruzione.

- In data 01.07.1981, prot. n. 1338, il [REDACTED] presenta richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione di "capannone per attività artigianale" sulla S.P. n. 91 Albano Sant'Alessandro - Sarnico ed (**ALLEGATO D1**) in data 07.09.1981, prot. n. 1338 viene rilasciata dal Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli la Concessione Edilizia n. 707 prot. n. 1338. (**ALLEGATO D2**).
- In data 26.10.1982, prot. n. 1729, viene presentata dal [REDACTED] [REDACTED] domanda di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 707 del 07.09.1981 (**ALLEGATO D3**) e si chiede:

- 1 – abitazione a servizio dell'artigiano
- 2 – spostamento uffici e servizi igienici approvati
- 3 – redistribuzione superficie commerciale autorizzata
- 4 – modifiche estetiche ai pannelli ed alle aperture esterne
- 5 – accesso carrale al 1° piano
- 6 – pensilina esterna per accesso abitazione, uffici e superficie commerciale
- 7 – scala esterna in C.A.



In data 11.12.1982 il Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli autorizza l'esecuzione delle opere richieste (**ALLEGATO D4**).

- In data 28.11.1983, prot. n. 2228, il [REDACTED] presenta domanda di Variante in corso d'opera all'autorizzazione per opere esterne del 11.12.1982 di cui la C.E. 707/81 (**ALLEGATO D5**) e si chiede di *"poter sostituire al riempimento dell'intercapedine di sostegno del piazzale, struttura prefabbricata composta da pilastri, travi e solettone"*.
- In data 11.04.1984, prot. n. 747, il [REDACTED] presenta domanda di Variante in corso d'opera alla C.E. 707/81 (**ALLEGATO D6**) e si chiedono modifiche relative ad *"opere interne e nuove vetrine e modifiche alle aperture esterne"*.
- In data 08.05.1984, prot. n. 958, il [REDACTED] presenta richiesta di Variante in corso d'opera all'autorizzazione per la esecuzione di rampa e piazzale d'accesso al Primo Piano di cui richiesta del 28.11.1983 prot. n. 2228 (**ALLEGATO D7**) che chiedeva la *"realizzazione di manufatto stradale che consenta l'accesso e la manovra al Primo Piano del capannone.....prevede la costruzione di due muri laterali di contenimento ed il riempimento del vuoto mediante materiale di cava. Il costo di quest'ultima operazione e il dubbio risultato.....è tale da suggerire la formazione di piano stradale con pannelli prefabbricati poggianti su muri laterali. Tale*

*operazione non diversifica né strutturalmente né funzionalmente la struttura autorizzata".*

- In data 10.05.1984, prot. n. 958, il Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli comunica che la richiesta di variante presentata il 08.05.1984 ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Comunale Edilizia e di richiedono documenti a completamento della pratica (**ALLEGATO D8**).
- In data 28.02.1986, prot. n. 507, il [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], presenta richiesta di Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria (**ALLEGATO D9**) e si chiede la *"ridistribuzione della porzione destinata a magazzino ricambi al PT e formazione di apertura per il collegamento tra officina e preparazione auto. Demolizione tavolato al 1°P"*.
- In data 03.03.1986, prot. n. 507, il Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli autorizza l'esecuzione delle opere richieste come da istanza del 28.02.1986 (**ALLEGATO D10**).
- In data 02.04.1987, prot. n. 1034, il [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], presenta richiesta di Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria per la *"formazione pensilina antipioggia a protezione aperture sul fronte SP. N.91 del complesso Artigianale-Commerciale esistente"* (**ALLEGATO D11**) ed in data 07.05.1987, prot. n. 1034 viene rilasciata dal Sindaco del Comune di Carobbio degli

Angeli la Concessione Edilizia per opere minori n. 1034  
**(ALLEGATO D12).**

- In data 02.04.1987, prot. n. 1035, il [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], presenta richiesta di  
Concessione Edilizia per *"ristrutturazione interna con cambio  
destinazione d'uso artigianale + commerciale"* **(ALLEGATO  
D13)** ed in data 07.05.1987, prot. n. 1035 viene rilasciata dal  
Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli la Concessione  
Edilizia n. 996 **(ALLEGATO D14).**
- In data 30.03.1995, prot. n. 1478, il [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], presenta domanda di  
Concono Edilizio per le opere abusive consistenti in *"cambio di  
destinazione d'uso da passaggio coperto a magazzino  
artigianale posto a fronte strada provinciale avente  
dimensioni/superficie coperta mq.382,00; volume mc.1545,00"*.  
**(ALLEGATO D15)**
- In data 30.03.1995, prot. n. 1479, il [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], presenta domanda di  
Concono Edilizio per le opere abusive consistenti in *"utilizzo a  
magazzino artigianale di volume tecnico a sostegno rampa e  
piazzale di accesso al primo piano struttura artigianale e  
commerciale mq.676,00"* **(ALLEGATO D16).**
- In data 09.03.1996, prot. n. 1117, il [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], chiede un parere

preventivo per la ristrutturazione di parte dello stabile in Via Provinciale ed i lavori da eseguirsi consistono in *“demolizione delle attuali pareti di divisione interna. Costruzione di una soletta per ampliare l'esposizione delle autovetture attuale. Ricostruzione dell'appartamento del custode. Ricostruzione di nuovi uffici. Costruzione di nuova scala interna allo stabile. Costruzione di una rampa di scale per consentire l'accesso indipendente all'appartamento del custode. Rifacimento completo della facciata inerente alla sola parte destinata ad esposizione in vetro ed acciaio o pietra....si fa presente che non verrà ampliata l'attuale superficie coperta”* (**ALLEGATO D17**).

- In data 28.03.1996, prot. n. 1117/96, la Commissione edilizia del Comune di Carobbio degli Angeli esprime parere favorevole alla formazione delle opere proposte con le dovute condizioni (**ALLEGATO D18**).
- In data 10.04.1996, prot. n. 1117/96, viene rilasciata comunicazione relativa al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale specificando le condizioni per l'attuazione che erano già presenti nella relazione del Tecnico Comunale del 28.03.1996 (**ALLEGATO D19**).
- In data 15.01.1997, prot. n. 1479/95, il Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli, concede il condono n. 07 relativo alla domanda del 30.03.1995 prot. n. 1479 (**ALLEGATO D20**).

- In data 15.01.1997, prot. n. 1478/95, il Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli, concede il condono n. 11 relativo alla domanda del 30.03.1995 prot. n. 1478 (**ALLEGATO D21**).
- In data 10.07.1997, prot. n. 3105, la [REDACTED], presenta richiesta di Concessione Edilizia per *"formazione di tappeto di usura con area verde e formazione di un'area di sosta per vetture nuove in vendita su di una area ad uso cortile"* (**ALLEGATO D22**).
- In data 10.07.1997, prot. n. 3106, viene presentata [REDACTED] [REDACTED] comunicazione di inizio lavori per opere interne (art. 26 legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni) (**ALLEGATO D23**).
- In data 05.09.1997, prot. n. 3105/97, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli, rilascia la Concessione Edilizia relativa alla domanda presentata in data 10.07.1997 prot. n. 3105 (**ALLEGATO D24**).
- In data 10.09.2004, prot. n. 5445, il [REDACTED] [REDACTED] presenta D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria interna ed in particolare *"demolizioni di divisori e strutture portanti ai piani primo e secondo; creazione nuovi divisori ai piani terra, primo e secondo; ampliamento SIp al piano secondo per creazione open-space uffici; creazione nuovi bagni ai piani primo e*

*secondo; creazione nuova scala e vano ascensore di collegamento piano primo e secondo" (ALLEGATO D25).*

- In data 10.09.2004, prot. n. 5446, il [REDACTED] [REDACTED] presenta domanda per il rilascio del Permesso di Costruire per opere di manutenzione straordinaria esterna di edificio esistente ed in particolare *"demolizione di strutture portanti esterne e tamponamenti prefabbricati perimetrali; creazione nuove chiusure perimetrali in facciata, con impennate in verto; creazione nuovi ingressi; creazione nuovi rivestimenti delle murature perimetrali"* (ALLEGATO D26).
- In data 12.11.2004, prot. n. 5445/04, il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli rilascia DIA n. 2473 relativa alla domanda presentata in data 10.09.2004 prot. n. 5445 (ALLEGATO D27).
- In data 13.11.2004, prot. n. 5446/04, il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli rilascia Permesso di Costruire n. 2496 relativo alla domanda presentata in data 10.09.2004 prot. n. 5446 (ALLEGATO D28).
- In data 13.04.2005, prot. n. 2308, i [REDACTED] [REDACTED] presenta domanda per il rilascio del Permesso di Costruire per la *"creazione di nuova scala tra primo e secondo piano; suddivisione dell'open space del secondo piano in più uffici;*

*maggiore profondità del blocco bagno-ripostiglio al piano primo". Le Varianti, rispetto al progetto relativo al Permesso di Costruire ed Autorizzazione paesaggistica rilasciate il 13.11.2004, riguardano in particolare la "modifica di una finestra nel prospetto sud-est; tamponamento di parte della vetrata nei prospetti sud-est e nord-ovest, con il mantenimento delle pannellature prefabbricate; rimozione del rivestimento in onduline di metallo nella parte bassa dell'edificio; rimozione delle quinte in metallo di mascheramento della scala esterna; rimozione delle pensiline in corrispondenza dei portoni d'ingresso; i serramenti non saranno più sostituiti, ma verranno trattati e verniciati quelli già esistenti; spostamento della zona impianti; la copertura non verrà più sostituita né sottoposta a manutenzione" e contestualmente viene richiesta autorizzazione paesistica In data 12.11.2004, prot. n. 5445/04, il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli rilascia DIA n. 2473 relativa alla domanda presentata in data 10.09.2004 prot. n. 5445 (**ALLEGATO D29**).*

- In data 11.07.2005, prot. n. 2308-2/05, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carobbio degli Angeli rilascia il Permesso di Costruire n. 2517 a seguito domanda del 13.04.2005 prot. n. 2308/2 variante all'autorizzazione paesistica n. 2496 del 13.11.2004, al Permesso di Costruire n. 2496 del 13.11.2004 e DIA n. 2473 del 10.09.2004 (**ALLEGATO D30**).

- In data 09.09.2005, prot. n. 5707, il [REDACTED] [REDACTED] porge istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità relativo al fabbricato sito a Carobbio degli Angeli in Via Strada Provinciale n. 91 (**ALLEGATO D31**).
- In data 16.03.2006, prot. n. 1992, il [REDACTED] [REDACTED] presenta DIA per *"rifacimento copertura mediante rimozione di lastre in cemento amianto e posa di nuova copertura di lastre grecate in alluminio preverniciato con sottostante materassino anti-rumore"* (**ALLEGATO D32**).

**5) Per i terreni, allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'area sita nel territorio del Comune di Carobbio degli Angeli (Bg) relativa alla particella n. 153 sub. 701, ovvero di area in NCT ai mappali n. 153-155-615 e risulta così identificata (**ALLEGATO E**):

**DdP** ----> Tavola delle previsioni di piano: Sistema Ambientale: di "sistema ambientale", parte in ambito "urbanizzato e urbanizzabile" e parte in ambito "di connessione ecologica" sulla sponda del presente fiume Cherio sul limite; in parte entro il "perimetro PLIS del Malmera dei Montecchi e del colle degli Angeli" e di "direttiva alluvioni mappa



del rischio e della pericolosità – perimetro aree interessate (art.3 bis MA)”; presenti “elementi infrastrutturali del paesaggio” per “rete delle ciclovie (pTCP)” SUI LIMITI AD INTERESSARE LA VIA Variante di Cicola ex SP n.91 della Valle Calepio; ---→ Tavola delle previsioni di piano: Sistema dell'Urbanizzato: in parte di “sistema insediativo” “tessuto urbano consolidato” per “tessuto urbano consolidato e piani attuativi in corso a destinazione prevalentemente plurifunzionale”, di “sistema infrastrutturale” “infrastrutture esistenti” per presenza di “linee elettriche alta tensione”, e, in parte, “altre prescrizioni” per “direttiva alluvioni mappa del rischio e della pericolosità – perimetro aree interessate (art.3 bis MA)”;

**PdS** ---→ di “sistema infrastrutturale – piano dei servizi” per presenza di “linee elettriche alta tensione” di “Linea “B” elettrodotto Villa di Serio – Rezzato Italgen, tensione Kv 380 e sua Dpa mt. 50 dall'asse” e di “Linee “C” e “F” elettrodotti 21367A1 e 23618B1 Terna, tensioni Kv 380 e 132 e loro Dpa mt. 50 e 19 dall'asse” per solo rispetto di distanza di prima approssimazione, e, di “rete delle ciclovie” sui limiti ad interessare la via Variante di Cicola ex SP n.91 della Valle Calepio; ambito interessato da “altre prescrizioni” in quanto ricadente in “fascia di rispetto pozzi e sorgenti idrici adibiti ad uso idropotabile” per la limitrofa presenza di “pozzi e sorgenti idrici adibiti ad uso umano – zona di tutela assoluta”; presente il “fiume Cherio” sul limite;

**PdR** ---→ parte di “sistema insediativo” “ambiti a prevalente destinazione plurifunzionale” per “ambiti ad impianto urbanistico

*consolidato – D1/12” e parte di “sistema ambientale” per “ambiti di connessione ecologica”, in parte entro il “perimetro PLIS del Malmera dei Montecchi e del colle degli Angeli”; di “sistema infrastrutturale – piano dei servizi” per presenza “linee elettriche alta tensione” e di “prescrizioni geologiche e idrologiche”, e “zona 4 di fattibilità geologica” di sponda del presente “fiume Cherio” sul limite, per “fascia di rispetto pozzi e sorgenti idrici adibiti ad uso idropotabile” con limitrofa presenza di “pozzi e sorgenti idrici adibiti ad uso umano – zona di tutela assoluta” e per, in parte, di “direttiva alluvioni mappa del rischio e della pericolosità – perimetro aree interessate (art.3 bis MA);*

Gli interventi edificatori ammessi sono oggi regolati dalle norme urbanistico-edilizie di PGT e di cui al *Documento di Piano / DdP*, al *Piano dei Servizi / PdS* e al *Piano delle Regole / PdR*.

**6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.**

Dalla visure catastali al 01/12/2016 (**ALLEGATI F1-F2-F3**) risulta esatta corrispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e risultano aggiornate le relative schede catastali (**ALLEGATI A1-A2-A3-A4**), nello specifico, unità immobiliari site nel Comune di:

Carobbio degli Angeli (Bg), Via Variante di Cicola SN

1. Sezione Urbana CA - Foglio 4 - Particella 153 - Sub 702 -  
Categoria D/8 - Rendita euro 2.736,00
2. Sezione Urbana CA - Foglio 4 - Particella 153 - Sub 703 -  
Categoria D/8 - Rendita euro 9.900,00
3. Sezione Urbana CA - Foglio 4 - Particella 153 - Sub 704 -  
Categoria D/8 - Rendita euro 8.756,00
4. Sezione Urbana CA - Foglio 4 - Particella 153 - Sub 701  
B.C.N.C.

**7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.**

In seguito a visura effettuata c/o l'Agenzia del Territorio di Bergamo sez. pubblicità immobiliare, lo scrivente ha verificato che:

**le unità immobiliare site nel Comune di:**

Carobbio degli Angeli (Bg) in Via Variante di Cicola SN

Identificate al N.C.E.U.

Al Foglio 4, Mappale 153, subalterni 701-702-703-704

**alla data del 01.12.2016, risultano di piena proprietà per quota**

**intera a:**



**8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivato da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

*Si precisa che l'aggiornamento è stato effettuato dalla data della relazione del [REDACTED] (30/06/2016) fino al 23.12.2016.*

A seguito della visura effettuata c/o l'Agenzia delle Entrate sezione Immobiliare di Bergamo, al 23.12.2016 la situazione risulta *invariata* rispetto a quanto riportato nella relazione del [REDACTED] ai paragrafi 2) e 3).

**9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;**

alla luce della descrizione dei beni pignorati , di cui al quesito 2), lo scrivente ha proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore:

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la valutazione è riferita al 09.01.2017;*
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;*
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune;*
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;*
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;*
- f) l'epoca di edificazione;*

- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;*
- h) l'esposizione e la panoramicità;*
- i) nello specifico il complesso immobiliare si identifica in quella tipologia di capannoni nati per attività artigianali e in tempi successivi variati in parte nella destinazione d'uso, inglobando parti commerciali affiancate ad uffici (concessionaria auto con area espositiva ed annessi uffici di vendita oltre ad officina, magazzini e locali vari);*
- j) per le superfici adibite a parcheggio è stato estrapolato un valore parametrato ad 1/15 sia per quelle che interessano il sub.704 e sia per quelle che interessano il sub.701 (B.C.N.C. sul quale sono stati conteggiati circa 80/85 tra parcheggi ed aree di sosta).*

## **STIMA**

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

Sulla base di quanto esposto sopra ed in particolare riferimento al punto *i)*, si è assunto un valore di stima risultante da una media tra tipologie frammiste aventi attività a varia destinazione d'uso (*artigianale-commerciale-terziaria*), sulla base di valori medi di mercato riscontrati nel luogo di ubicazione (*Carobbio degli Angeli*). Lo stesso è

pari a 680,00 euro/mq., classificando l'immobile nella tipologia di quelli non recenti ritenuti in buone condizioni e funzionali, di età compresa tra i 15 ed i 40 anni dalla data di costruzione/ristrutturazione.

Quale unità di misura cui riferire il valore, si è assunto il metro quadro di superficie commerciale, così come estrapolato nella tabelle sotto riportate:

DESCRIZIONE	Superficie commerciale lorda mq.	Coefficiente	Superficie commerciale netta mq.
Unità Immobiliari	foglio 4, mappale 153, subalteni 702-703-704		
	somma superficie commerciale complessiva unità immobiliari		3.616,13

alla luce di quanto riportato al punto (j):

DESCRIZIONE	Superficie commerciale lorda mq.	Coefficiente	Superficie commerciale netta mq.
Aree parcheggio	foglio 4, mappale 153, subalterni 704-701		
		1/15	415,00

Sulla base di quanto sopra esposto, moltiplicando il parametro economico di valorizzazione pari ad euro 680,00 (*seicentoottanta/00euro*) / mq. alla sopraccitata superficie commerciale del fabbricato si determina la valorizzazione riportata nella tabella sottostante:

**UNITA' IMMOBILIARI:**

mq. 4.031,13 x 680,00 euro/mq. = 2.741.168,40 euro



ARROTONDATO ad euro 2.740.000,00

(dicasi – duemilionesettecentoquarantamila/00 euro)

VALUTAZIONE TOTALE DEL LOTTO 2.740.000,00 euro (dicasi – duemilionesettecentoquarantamila/00 euro).

**10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale**

Considerata l'attuale consistenza, la conformazione e la natura dei beni pignorati, il perito definisce la vendita in 1 (dicasi **uno**) lotto:

#### **LOTTO UNICO**

- **magazzino** sito nel Comune di Carobbio degli Angeli (Bg),

Via Variante di Cicola SN

Ubicazione : piano terra

Identificato al Catasto dei Fabbricati al :

fg. 4, mapp. 153, sub. 702

Composto da : un locale magazzino ed un ingresso.

Superficie lorda commerciale bene mq. 545,50

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord sub. 701, ad est sub. 703, a sud sub.ni 703-701 ed ad ovest sub. 701.

- **unità immobiliare** sita nel Comune di Carobbio degli Angeli (Bg),

Via Variante di Cicola SN

Ubicazione : piano terra

Identificato al Catasto dei Fabbricati al :

fg. 4, mapp. 153, sub. 703

Composto da: un locale officina, tre locali consegna autovetture,tre locali magazzino, due locali uso ufficio, due ingressi, tre disimpegni, due ripostigli, un bagno con annesso antibagno ed un locale ad altro uso.

Superficie lorda commerciale bene mq. 1.612,08

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord sub. 701, ad est sub. 703, a sud sub.ni 701 ed ad ovest sub.ni 701-702.

- **unità immobiliare** sita nel Comune di Carobbio degli Angeli (Bg),

Via Variante di Cicola SN

Ubicazione : piano primo e secondo

Identificato al Catasto dei Fabbricati al :

fg. 4, mapp. 153, sub. 704

Composto da: **al piano primo** un ingresso, tre locali esposizione, due bagni con antibagno, un locale tecnico, due scale interne, un vano ascensore, due scale esterne, un parcheggio con rampa d'accesso e due aree esclusive, **al piano secondo** un open space, sei locali uso

ufficio, un locale ripostiglio, un locale tecnico ed un bagno con antibagno.

Superficie lorda commerciale bene mq. 1.458,55

Coerenze (partendo da nord in senso orario):

*PIANO PRIMO* da nord a sud sub. 701

*PIANO SECONDO* a nord vuoto su piano primo e sub. 701, ad est vuoto su sub. 701, a sud vuoto su sub. 701 e piano primo ed ad ovest vuoto su piano primo.

- **area B.C.N.C.** di mq. 8387, bene comune a più subalterni (BENE COMUNE NON CENSIBILE), sita nel Comune di Carobbio degli Angeli (Bg), Via Variante di Cicola SN

Ubicazione: piano terra

Identificata al Catasto dei Fabbricati al:

fg. 4, mapp. 153, sub. 701

Composta da: area transito veicoli, area di sosta, area di parcheggio ed area piantumata.

Superficie bene mq. 5,850,00\*

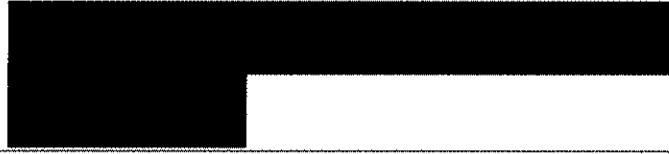
Coerenze (partendo da nord in senso orario):

a nord con Strada Provinciale, ad est, sud ed onest con altre proprietà.

\* al netto delle superfici edificate ed aree esclusive

**Risulta di proprietà:**

per quota 1/1 a:



**Il valore di mercato del LOTTO è stimato in:**

euro 2.740.000,00 (dicasi euro #duemilionisettecentoquarantamila#).

***11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;***

Come risultante da quanto relazionato nelle precedenti parti della presente perizia, si ravvede la comoda divisibilità dei beni nel lotto come descritto al ***quesito 10)***.

***12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti***



*\* lo scrivente si è limitato ad allegare le planimetrie quali ultime approvate dal Comune di Carobbio degli Angeli e corrispondenti allo stato di fatto di quanto pignorato*

- documentazione fotografica (**ALLEGATI da B1 a B38**)

**15) proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura;**

Lo scrivente vi provvederà alla conclusione della vendita all'asta.

**16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;**

Lo scrivente vi ha provveduto.

**ALLEGATO H**

## CONCLUSIONE

Con tutto quanto sopra descritto e documentato lo scrivente ritiene di avere adeguatamente svolto il mandato ricevuto e rassegna il tutto al Signor Giudice dell' Esecuzione Immobiliare.

Il C.T.U. 

---

Alzano lombardo, 25 gennaio 2017

Allegati:

- da A1 ad A4: copia schede catastali
- da B1 a B38: documentazione fotografica
- da C1 a C3: copia planimetrie e prospetti di progetto
- da D1 a D32: copia licenze edilizie
- E: copia C.D.U. (Certificato di destinazione urbanistica)
- da F1 a F3: copia visure catastali
- G: visura camerale
- H : descrizione dell'Immobile stimato per la pubblicazione del Bando di Vendita Immobiliare
- I: quadro tipo di identificazione catastale
- Dichiarazione 1 trasmissione copia perizia alle parti (solo con la copia depositata in Cancelleria del Tribunale).

- Dichiarazione 2 trasmissione di richiesta alle parti, da parte dello scrivente, a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 21/10/2016 (solo con la copia depositata in Cancelleria del Tribunale).
- Parcella lavoro svolto (solo con la copia depositata in Cancelleria del Tribunale).