

TRIBUNALE di BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. 45/2011

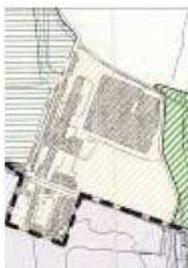
Udienza: 11/01/2013

Giudice dell'Esecuzione: DR. MASSIMO GABALLO

Esecuzione Forzata

contro

LABORATO PERITALE



DICEMBRE 2012

AM
10

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

e-mail: alessandra.morri@archiworldpec.it

+39 3346319807 - +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

BENI IN OSIO SOPRA (BG) VIA RASICA**PREMESSA**

Premesso che, nell'udienza tenutasi in data 13 luglio 2012, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Massimo GABALLO, conferiva la gradita nomina di C.T.U. all'Arch. Alessandra Morri, con studio professionale in Bergamo, via del Lapacano 8, +393346319807 -fax+39035240110 - alexandra.morri@gmail.com - alessandra.morri@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°270 ed iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Parigi (Tableau de l'Ordre des Architectes de la Circonscription de Ile de France) al nr. Reg. 18.474 e nr. Naz. 39.178.

predetta udienza, dopo che la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione assegnava per rispondere al quesito stesso, termine sino a 45 gg prima dell'udienza del 11/01/2013 per la consegna degli elaborati peritali. Premesso che in

data 27/11/2012, dopo aver effettuato più sopralluoghi e tentativi di accesso, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta di proroga di 30 giorni e successivamente comunicazione di deposito ritardato a causa della



manca di documentazione comunale (CDU richiesto il 13/07/2012 - consegnato in data 10/01/2013).

**AM
10****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

2 di 40

RISPOSTA AL QUESITO:

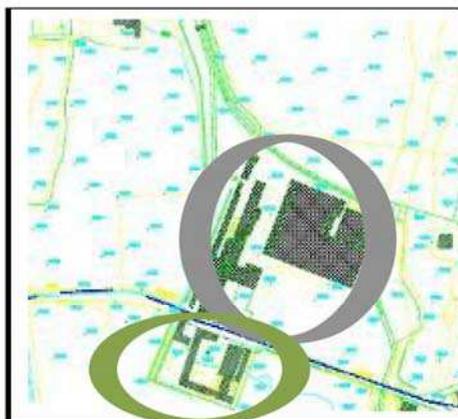
Nell'Udienza dell'13/07/2012 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Massimo GABALLO, visti gli art.569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, ha conferito all'Esperto Estimatore, Arch. Alessandra Morri, l'incarico di **PROVEDERE**, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

QUESITO .1:

ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA 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

Trattasi di importante complesso edilizio composto attualmente da porzioni immobiliari ad uso industriale – residenziale ed appezzamenti pertinenziali posti nel Comune di Osio Sopra BG – *Via Rasica*.

Il Compendio è costituito da più corpi di fabbrica per un totale di Superficie Lorda di Pavimento di mq. 18.821,35 (pari a ca. mc. 56.464) oltre a mq.18.505,93 di aree scoperte (piazzali – corselli – giardino).



La proprietà viene divisa in n.2 lotti:

Il LOTTO N.1 ...

Il LOTTO N.2 ■■■



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

3 di 40

LOTTO N.1 



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

4 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

5 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

6 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

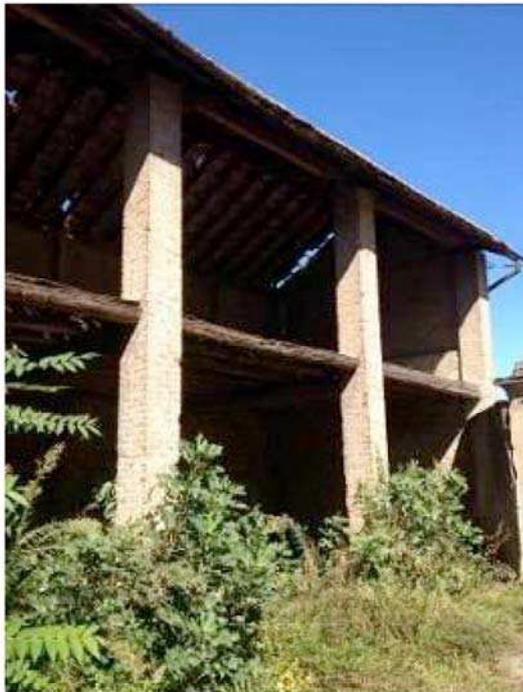
Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

7 di 40

LOTTO N.2



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

8 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

9 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

10 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

11 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

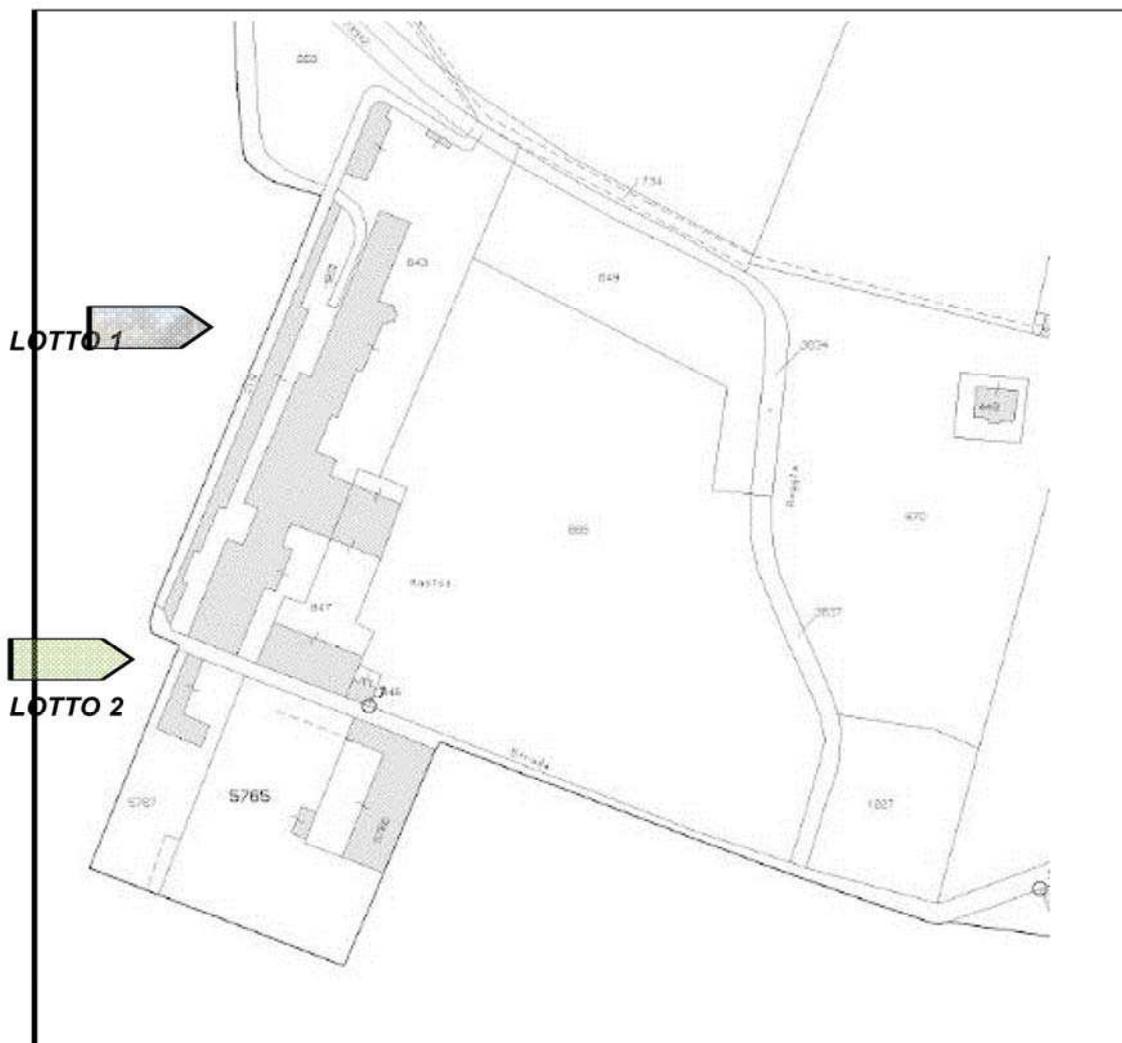
-DICEMBRE 2012

12 di 40

schema planimetrico di riferimento:

BENI IN OSIO SOTTO –

Elaborato grafico: MAPPA CATASTALE VERIFICATA DA C.T.U. ARCH.A.MORRI



CENNI STORICI: *Osio fece anche parte della Repubblica Cisalpina nel 1797, trasferita nel 1815 nel Regno Lombardo-Veneto ed infine definitivamente unita al Regno d'Italia nel 1859. Nel primo decennio del XX secolo in località Rasica, situata sul confine con Osio Sotto, si sviluppò un piccolo aeroporto sostituito poi da quello di Orio al Serio. A partire dalla seconda metà del XX secolo il territorio fu interessato da un progressivo abbandono delle attività rurali, sostituite da un notevole incremento industriale.*

confini: in un unico corpo mapp.842-841 roggia Brambilla – strada comunale Rasica – mapp.li 795-792-654-794-801 – strada comunale

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

13 di 40

QUESITO . 2 : AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;

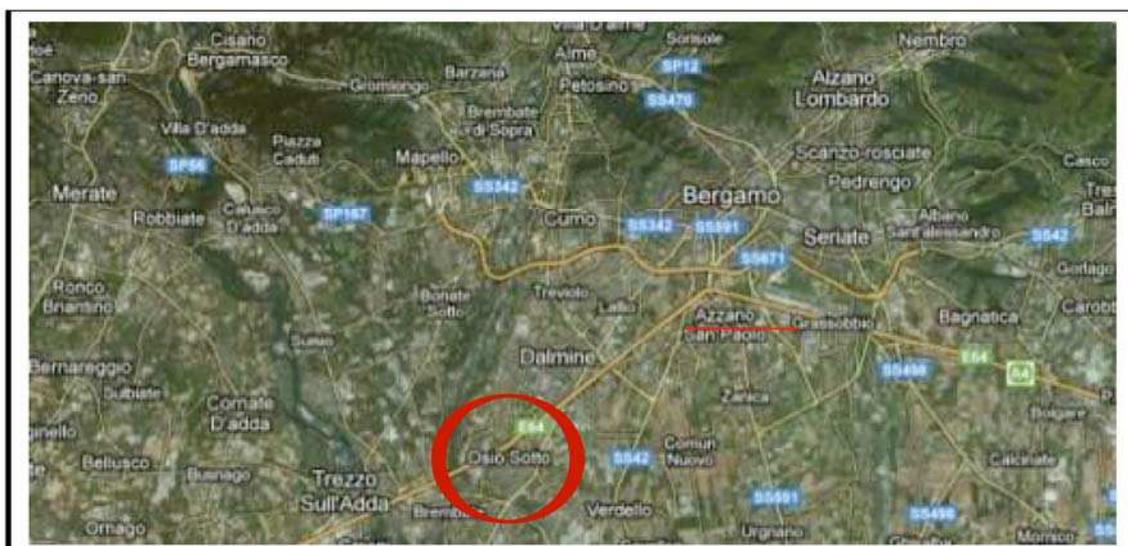
I **LOTTI N.1 e N.2** sono composti da vari corpi di fabbrica costituendo il complesso degli insediamenti che costituiscono un ambito di particolare interesse storico paesistico, come riportato nel piano delle regole del Comune di Osio Sotto BG , in via Rasica per “la presenza di una serie articolata di presenze insediative che rispondono ai caratteri dell’origine rurale dell’insediamento, ai successivi sviluppi produttivi, ancora in gran parte presenti anche nelle primitive articolazioni di archeologia industriale e con la presenza di elementi di valore naturalistico paesistico al contorno”.

COMUNE OSIO SOTTO BG

Distanza da Bergamo :11 Km.
Distanza da Milano :48 Km.
Altitudine :192 mt. s.l.m.
Provincia :Bergamo BG



Estratto satellitare (google maps)



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

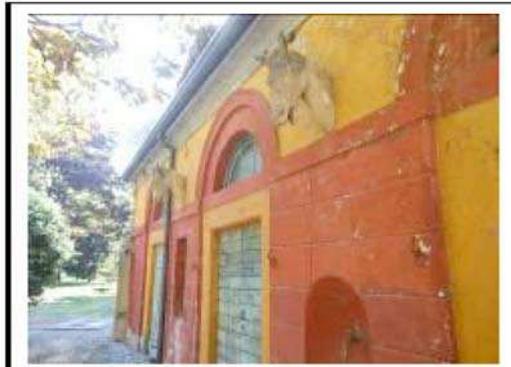
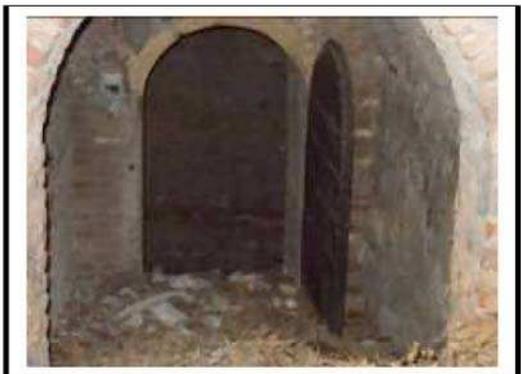
Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

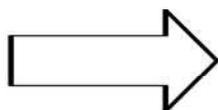
14 di 40

Gli immobili necessitano di ristrutturazione completa. Sono presenti testimonianze architettoniche importanti che dovranno essere salvaguardate:

Il **LOTTO N.1** 



Parco confinante:



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

15 di 40

Destinazione Urbanistica:

In relazione al vigente PGT del Comune di Osio Sopra risultano fattibili i soli interventi previsti nell'ambito polifunzionale di recupero e riqualificazione della Rasica descritti nelle NTA – Piano delle regole – allegate al certificato di destinazione allegato, che prevedono nella sostanza la valorizzazione ed il recupero del compendio attraverso un programma integrato di intervento.

Possibilità edificatoria 2/3 superficie pavimento esistente- residenza in misura non superiore al 50% della slp esistente..etc..

Il CTU scrivente comunica aver verificato l'Amministrazione Comunale che a ca. 1,5 Km verrà realizzato il futuro casello della pedemontana. Pare si tratti di una previsione temporale di ca 5 anni.

ESTRATTO CDU

- i mappali n. 843, 846, 847, 849, 219 ubicati nel Comune di Osio Sopra, ha la seguente destinazione: Zona D2 industriale ed artigianale di completamento;
- il mappale n. 868 ubicato nel Comune di Osio Sopra, ha la seguente destinazione: Zona a parco intangibile;
- i mappali n. 4315, 4316, 4317, 4318 ubicati nel Comune di Osio Sopra, ha la seguente destinazione: Zona D6 industriale ed artigianale soggetta a P.A. con prescrizioni particolari;
- il mappale n. 850 ubicato nel Comune di Osio Sopra, ha la seguente destinazione: zona E1 "parco naturale";

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità urbanistico edilizia: Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Osio Sopra gli immobili risultano conformi agli atti depositati. Trattasi di verifica sommaria in quanto non rilevante ai fini della presente relazione.

ESTRATTO ATTO NOTARILE

Dichiara infine che successivamente a tale data non sono intervenute opere suscettibili di concessioni o licenze edilizie o di concessioni in sanatoria, fatta eccezione di quanto realizzato in forza delle concessioni edilizie per opere minori rilasciate dal Comune di Osio Sopra rispettivamente in data 31 maggio 1988 Reg. Costruzioni n. 159/3 - Prot. n. 542, in data 15 maggio 1987 Reg. Costruzioni n. 9/3 - Prot. n. 589, in data 20 settembre 1988 Reg. Costruzioni n. 195/3 - Prot. n. 165, nonchè di quanto condonato con concessione in sanatoria rilasciata dal suddetto Comune in data 30 giugno 1995 n. 68 prot. n. 3139.

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

16 di 40

Conformità catastale: Le visure e le schede catastali risultano conformi allo stato dei luoghi. Trattasi di verifica sommaria in quanto non rilevante ai fini della presente relazione.

**AM
10****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

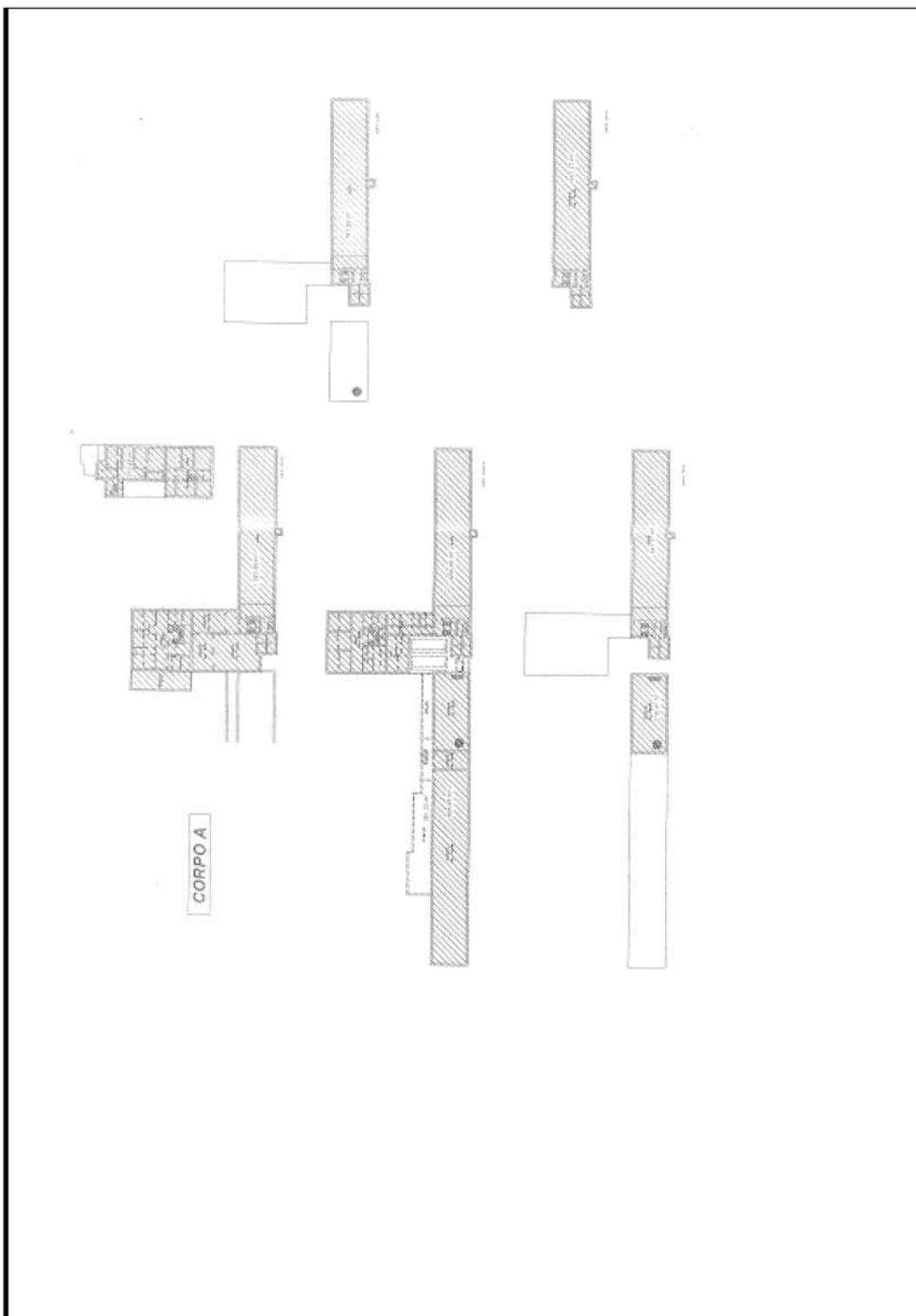
alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

17 di 40

**AM
10****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

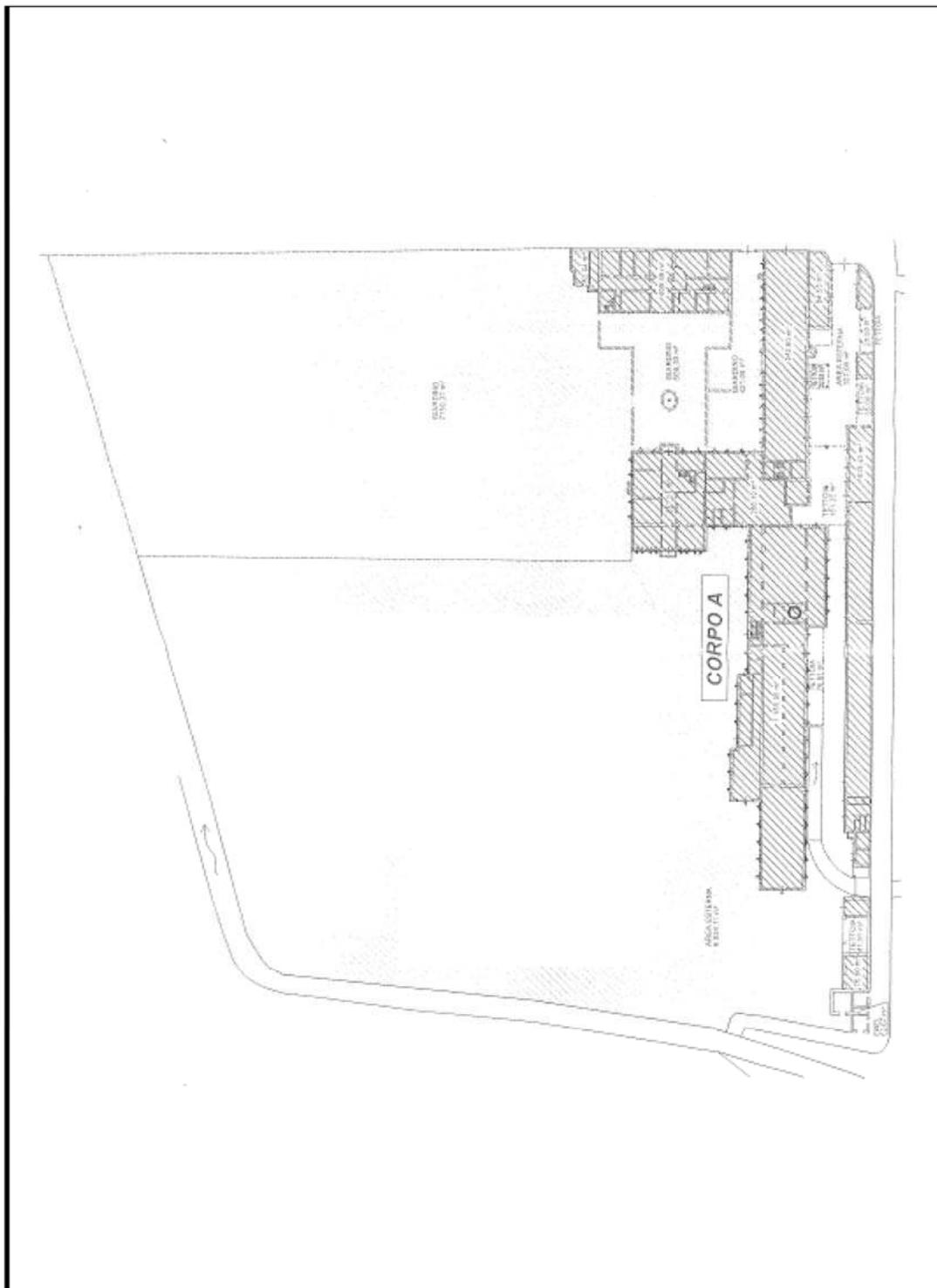
alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

18 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

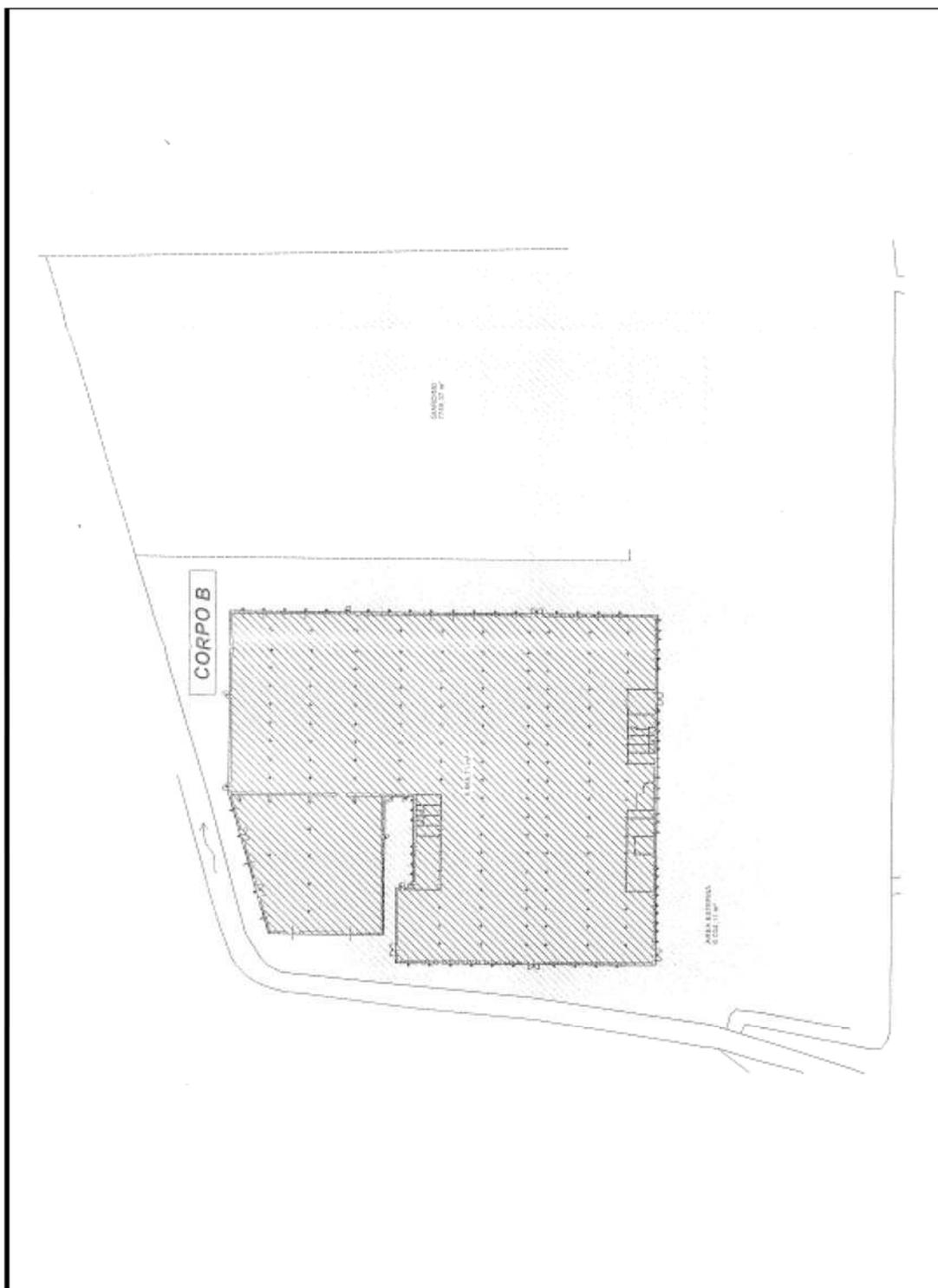
alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

19 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

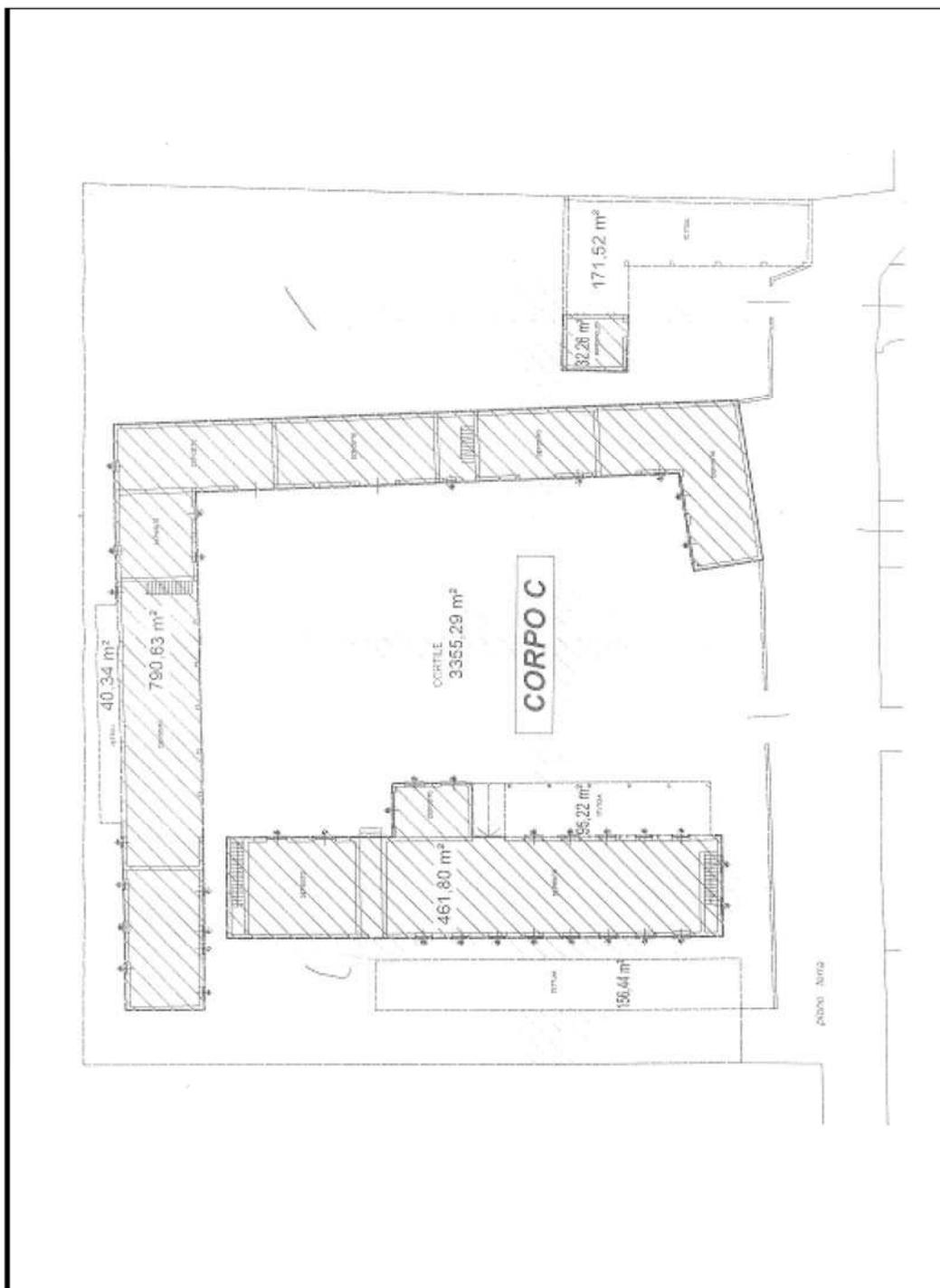
alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

20 di 40

AM
10**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

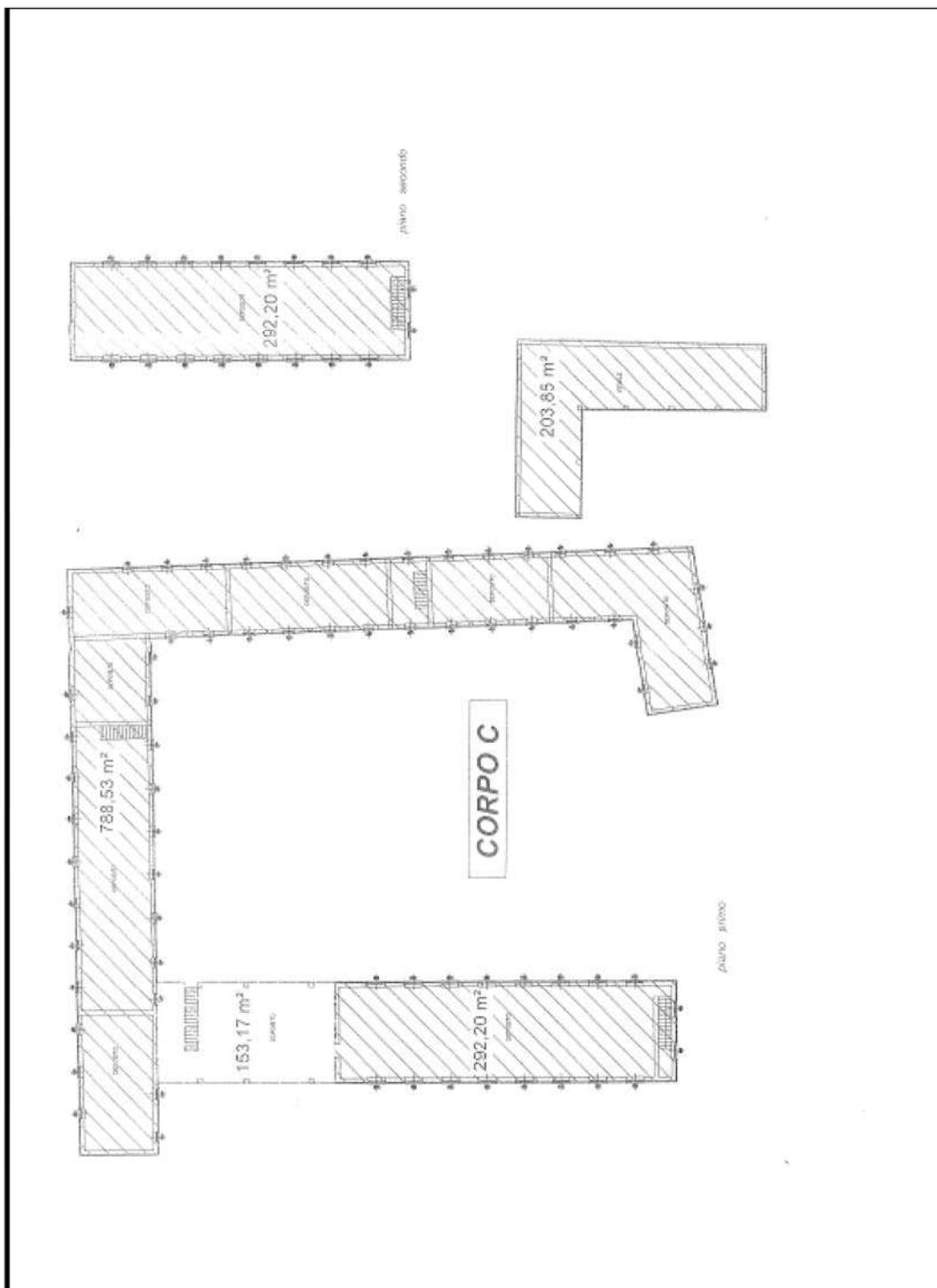
alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

21 di 40

AM
10**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

22 di 40

QUESITO .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;

Si precisa che trattasi di fabbricati edificati anteriormente il 1° settembre 1967.

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 DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ED A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI

Dichiara infine che successivamente a tale data non sono intervenute opere suscettibili di concessioni o licenze edilizie o di concessioni in sanatoria, fatta eccezione di quanto realizzato in forza delle concessioni edilizie per opere minori rilasciate dal Comune di Osio Sopra rispettivamente in data 31 maggio 1988 Reg. Costruzioni n. 159/3 - Prot. n. 542, in data 15 maggio 1987 Reg. Costruzioni n. 9/3 - Prot. n. 589, in data 20 settembre 1988 Reg. Costruzioni n. 195/3 - Prot. n. 165, nonché di quanto condonato con concessione in sanatoria rilasciata dal suddetto Comune in data 30 giugno 1995 n. 68 prot. n. 3139.

QUESITO .5:

PER I TERRENI, ALLEGI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985

Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato.

QUESITO .6:

ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILIARE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPODENZA 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 ALLE LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

23 di 40

DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE.

1. Immobili sita nel Comune di OSIO SOPRA (Codice G159) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	9	219		-	SEM IRR ARB	2	07	80	Euro 5,89 L. 11.000	Euro 6,67 L. 11.910	SCRITTURA PRIVATA del 11/01/1979 n. 359179 in am dal 05/14/1990
2	9	850		-	SEMINAT IVO	3	17	40	Euro 6,74 L. 13.050	Euro 8,89 L. 15.680	Impianto meccanografico del 01/08/1988

Catasto Fabbricati | Foglio: 7 Particella: 843 Sub.: 701

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Zona	Micro	Categoria
	Sezione	Foglio	Particella	Sub			
1	Urbana	7	843	701	Cens.	Zona	D/1
			847	9			
			1010	701			

Indirizzo VIA RASICA n. SN piano T-1-2-3-4-5

Indirizzo RC00050870/1005

1 Pr

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.		Reddito		
1	9	843		-	ENTE URBANO		1	85	44			TIPO MAPPALE 06/10/1992 n. 8834/1/1963 in am dal 03/10/2003 (protocollo n. 27031)

Nota: l'entrate sono state soppressi i seguenti immobili:

foglio 9 particella 846 - foglio 9 particella 847 - foglio 9 particella 849 - foglio 9 particella 848

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.		Reddito		
1	9	848		-	ENTE URBANO		01	20				Impianto meccanografico del 01/06/1988

Nota:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza
			Cens.	Zona			
7	846	701			B/5	U	200 m ²

VIA RASICA n. SN piano: T;

/2005

Partita

-

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 - Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

24 di 40

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		7	4315	1					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 4316 sub.
- foglio 1 particella 4317 sub.
- foglio 1 particella 4318 sub.
- foglio 7 particella 4315 sub. 2
- foglio 7 particella 5765 sub. 701
- foglio 7 particella 5765 sub. 702
- foglio 7 particella 5766 sub.
- foglio 7 particella 5767 sub.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		7	4315	1			A/4	1	5 vani

Indirizzo VIA PALAZZO OLMO n. 18 piano: T.

Notifica - Partita 1000644

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Domu
1	9	4315		-	SOPPRESSO	ha are ca 00 00		

Notifica Partita 0

Annotazioni di immobile: migliore precisazione di superficie-sostituisce la particella 1155 del comm

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 5763 - foglio 9 particella 5764 - foglio 9 particella 5765

Area di enti urbani e promiscui dal 04/10/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Domu
1	9	4315		-	ENTE URBANO	ha are ca 39 58		

Notifica Partita 1

Annotazioni di immobile: migliore precisazione di superficie-sostituisce la particella 1155 del comm

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe
1		1	4316					
		7	4317 4318 4315	2				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 7 particella 4315 sub. 1
- foglio 7 particella 5765 sub. 701
- foglio 7 particella 5765 sub. 702
- foglio 7 particella 5766 sub.
- foglio 7 particella 5767 sub.

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe
1		1	4316				D/1	
		7	4317 4318 4315	2				

Indirizzo VIA PALAZZO OLMO n. 18 piano: I;
Notifica BG0050878/2005 Partita

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAME		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Decor.
1	9	4317		-	SOPPRESSO	00 00	

Notifica Partita 0
Annotazioni di stadio: soppressa e unita alla particella 5766

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 5763 - foglio 9 particella 5766

Area di enti urbani e promiscui dal 20/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAME		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Decor.
1	9	4317		-	ENTE URBANO	05 50	

Notifica Partita 1
Annotazioni riconosce la particella 1200 di osio sotto - rett. errore ist. n. 242702/4

Numero di mappa soppresso dal 08/11/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMEN		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Debiti
1	9	4318		-	SOPPRESSO	00 00	
Notifica						Partita	0
Annotazioni						di studio: soppressa e unita alla particella:5767	

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 4316 - foglio 9 particella 5764 - foglio 9 particella 5767

Situazione dell'Immobile dal 20/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMEN		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Debiti
1	9	4318		-	SEMIN IRRIG 1	05 00	
Notifica						Partita	
Annotazioni						sostituisce la particella 1150 di osio sotto - rett. errore ist. n. 242702/07.	

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

27 di 40

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Dominici
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz.		
1	9	5765		-	ENTE URBANO	30	13		
Notifica							Partita		1
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 5766 - foglio 9 particella 5767									
Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2010									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Dominici
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz.		
1	9	5765		-	ENTE URBANO	30	13		
Notifica							Partita		1
Nella variazione sono stati compresi i seguenti immobili: Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2010									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAM		De
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			De		
1	9	5766		-	ENTE URBANO	09	45		
Notifica							Partita		1
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 5765 - foglio 9 particella 5767									
Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2010									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAM		De
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			De		
1	9	5766		-	ENTE URBANO	09	45		
Notifica							Partita		1
Annotazioni di studio: comprende le particelle 4317,5763									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENT		Deduz
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz		
1	9	5767		-	ENTE URBANO	15	30		
Notifica							Partita		1
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 5765 - foglio 9 particella 5766									
Area di enti urbani e promiscui dal 08/11/2010									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Porz.	Qualità Classe	DATI CLASSAMENT		Deduz
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m ²)			Deduz		
1	9	5767		-	ENTE URBANO	15	30		
Notifica							Partita		1
Annotazioni di studio: comprende le particelle 4316,4318,5764									

QUESITO .7:

A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO 19/08/2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03/03/2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE EX ART.9, OVVERO GIÀ DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO;

L'immobile non presenta impianto di riscaldamento risulta quindi esente dalla predisposizione della certificazione energetica.

QUESITO .8:

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 REGOLAMENTARE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI;

QUESITO .9:

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, DIRITTO 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 OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Si risponde in modo unitario ai quesiti 8 e 9 e si precisa che, agli atti, è stata fornito fascicolo della certificazione e documentazione ex art. 567 c.p.c.

- Presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo le unità immobiliari in oggetto risultavano di proprietà della Società per la quota di 1/1, come si evince dalla seguente cronistoria:

- a) Con atto di compravendita in data 6 agosto 2007 n. 4675/2135 di rep. Notaio Dr. M.U Zappulli, trascritto a Bergamo in data 8 agosto 2007 ai nn. 53732/31038 la Società acquistava gli immobili dalla con sede in Sondrio
- b) Con atto di compravendita in data 2 marzo 2000 n. 87175/4754 di rep. notaio dr. F. Novelli registrato a Milano il 15 marzo 2000 al n. 7505 serie 1v e trascritto a Bergamo in data 1° aprile 2000 ai nn. 12610/9245 la società " (in liquidazione in concordato preventivo con sede in Villata) acquistava gli immobili dalla " con sede in Sondrio;
- c) Alla società pervenne per titoli anteriori al ventennio (decreto di trasferimento dalla con sede in Milano, emesso dal Tribunale di Milano il 3 giugno 1980 al n. 11064 mod. 3 Trascritto a Bergamo in data 13 giugno 1980 ai nn. 13838/11475;
- Si precisa che in data 16 ottobre 1979 ai nn. 20183/16924 è stato trascritta la sentenza di fallimento della società " con sede in Milano, non cancellata).
- L'immobile è gravato da servitù a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma in forza di atto 24.10.1988 n. 39236/5282 di rep. Notaio dr. J.P. Farhat registrato a Bergamo l'11.11.1988 ivi trascritto in data 18.11.1988 ai nn. 31337/22204.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

L'immobile in Comune di OSIO SOPRA risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, rilevate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 08/08/2007 ai nn. 53733/14150 a favore della " con sede in Mantova, somma iscritta di Euro 5.400.000,00.= somma capitale € 3.000.000,00.= durata anni 10;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 28/04/2009 ai nn. 23559/3954 a favore del con sede in Milano, la somma iscritta di € 1.980.000,00.= somma capitale € 1.100.000,00.= durata anni 10;
- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 08/02/2011 ai nn. 6378/3355 a favore della ' Bergamo, 03/06/2011.

DAL 03/06/2011 AL 31/12/2012 NON SONO RISULTANO VARIAZIONI.

**AM
10****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

30 di 40

QUESITO . 10 :

ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

Valore degli immobili:

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde di pavimento.

VALORE LOTTI 1+2	€ 5.454.442,45
-------------------------	-----------------------

mq. costruito	18.821,35	x3ml/h=56.464,05 mc. Ca	SLP
mq. esterno	18.505,93		

VALORE LOTTO 1	€ 4.395.636,80
-----------------------	-----------------------

mq. costruito	16.131,72	x3ml/h=48.395,16 mc. Ca	SLP
mq. esterno	15.150,64		

VALORE LOTTO 2	€ 1.058.805,65
-----------------------	-----------------------

mq. costruito	2.689,63	x3ml/h= 8.068,89 mc. Ca	SLP
mq. esterno	3.355,29		

Il Consulente scrivente ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto, verificandone l'unicità del complesso. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da sommarie verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale. Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Pontirolo Nuovo, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Case e Terreni 2012, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2012. Si precisa che non stati effettuati precisi rilievi né geometrici né topografici in quanto ritenuti non necessari ai fini del presente incarico conferito al sottoscritto Consulente Tecnico direttamente dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nel dettaglio:

Vedasi gli schemi sottoindicati

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

31 di 40

immobili in OSIO SOPRA BG

LOTTO 1

Destinazione	MQ	Valore unitario	valore complessivo
--------------	----	-----------------	--------------------

CORPO A

PT			
ENEL	62,67	€ 250,00	€ 15.667,50
ACCESSORI	76,60	€ 250,00	€ 19.150,00
TETTOIA	41,91	€ 250,00	€ 10.477,50
ACCESSORI	1.155,96	€ 250,00	€ 288.990,00
TETTOIA	76,61	€ 250,00	€ 19.152,50
ACCESSORI	618,43	€ 250,00	€ 154.607,50
TETTOIA	161,23	€ 250,00	€ 40.307,50
TETTOIA	35,06	€ 250,00	€ 8.765,00
ACCESSORI	28,00	€ 250,00	€ 7.000,00
TETTOIA	22,53	€ 250,00	€ 5.632,50
ACCESSORI	542,80	€ 250,00	€ 135.700,00
ACCESSORI	84,55	€ 250,00	€ 21.137,50
ACCESSORI	268,19	€ 250,00	€ 67.047,50
ACCESSORI	357,21	€ 250,00	€ 89.302,50
ACCESSORI	409,49	€ 250,00	€ 102.372,50
ACCESSORI	52,94	€ 250,00	€ 13.235,00
TOTALE	3.994,18		€ 998.545,00

P1-23-4-5			
PIANO 1	1.083,88	€ 200,00	€ 216.776,00
PIANO 1	370,88	€ 200,00	€ 74.176,00
PIANO 2	391,33	€ 200,00	€ 78.266,00
PIANO 2	805,85	€ 200,00	€ 161.170,00
PIANO 2	959,68	€ 200,00	€ 191.936,00
PIANO 3	218,41	€ 200,00	€ 43.682,00
PIANO 3	547,17	€ 200,00	€ 109.434,00
PIANO 4	547,26	€ 200,00	€ 109.452,00
PIANO 5	547,37	€ 200,00	€ 109.474,00
TOTALE	5.471,83		€ 1.094.366,00

MQ

TOTALE CORPO A	9.466,01		€ 2.092.911,00
-----------------------	-----------------	--	-----------------------

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

32 di 40

CORPO B

PT			
ATTIVITA' PROD.	6.665,71 €	300,00 €	1.999.713,00
			€ -
TOTALE	6.665,71		€ 1.999.713,00
	MQ		
TOTALE CORPO B	6.665,71		€ 1.999.713,00
AREE ESTERNE			
GIARDINO			
AREA ESTERNA	6.034,11 €	20,00 €	120.682,20
GIARDINO	7.759,37 €	20,00 €	155.187,40
AREA ESTERNA	327,05 €	20,00 €	6.541,00
GIARDINO	421,08 €	20,00 €	8.421,80
GIARDINO	609,03 €	20,00 €	12.180,60
TOTALE	15.150,64		€ 303.012,80
	MQ		
TOTALE ESTERNO	15.150,64		€ 303.012,80
VALORE LOTTO 1			€ 4.395.636,80

AM
10**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

33 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

34 di 40



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

35 di 40

LOTTO 2

Destinazione	MQ	Valore unitario	valore complessivo
--------------	----	-----------------	--------------------

CORPO C

PT			
DEPOSITO	461,80	€ 350,00	€ 161.630,00
TETTOIA	156,44	€ 350,00	€ 54.754,00
TETTOIA	95,22	€ 350,00	€ 33.327,00
DEPOSITO	790,63	€ 350,00	€ 278.720,50
TETTOIA	40,34	€ 350,00	€ 14.119,00
RIPOSTIGLIO	32,26	€ 350,00	€ 11.291,00
TETTOIA	171,52	€ 350,00	€ 60.032,00
TOTALE PT	1.748,21		€ 611.873,50

P1			
DEPOSITO	292,20	€ 350,00	€ 102.270,00
DEPOSITO	153,17	€ 350,00	€ 53.609,50
TOTALE 1°P	445,37		€ 155.879,50

P2			
DEPOSITO	292,20	€ 350,00	€ 102.270,00
TOTALE 2°P	292,20		€ 102.270,00

FIENILE			
FIENILE	203,85	€ 350,00	€ 71.347,50
TOTALE Fienile	203,85		€ 71.347,50

MQ

TOTALE CORPO C	2.689,63		€ 941.370,50
-----------------------	-----------------	--	---------------------

CORTILE

CORTILE	3.355,29	€ 35,00	€ 117.435,15
TOTALE	3.355,29		€ 117.435,15

MQ

TOTALE ESTERNO	3.355,29		€ 117.435,15
-----------------------	-----------------	--	---------------------

VALORE LOTTO 2	€ 1.058.805,65
-----------------------	-----------------------

AM
10**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO****CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO**

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

36 di 40

VALORE IMMOBILI COMPLESSIVO:**CONCLUSIONI:**

VALORE LOTTI 1+2	€ 5.454.442,45
-------------------------	-----------------------

m.q. costruito	18.821,35	x3mt/h=56.464,05 mc. Ca SLP
m.q. esterno	18.505,93	

VALORE LOTTO 1	€ 4.395.636,80
-----------------------	-----------------------

m.q. costruito	16.131,72	x3mt/h=48.395,16 mc. Ca SLP
m.q. esterno	15.150,64	

VALORE LOTTO 2	€ 1.058.805,65
-----------------------	-----------------------

m.q. costruito	2.689,63	x3mt/h= 8.068,89 mc. Ca SLP
m.q. esterno	3.355,29	

QUESITO .11:

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;

Si precisa che la natura degli immobili consente l'identificazione di due lotti omogenei.

LOTTO 1

LOTTO 2

QUESITO .12:

ALL' ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI;

Si accerta la divisibilità del bene come già sopradescritto in n.2 lotti.

QUESITO .13:

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 INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

Si precisa che, al momento dei sopralluoghi, gli immobili di cui al lotto 1 erano occupati. Gli immobili di cui al lotto 2 liberi e non agibili.

Gli immobili di cui al lotto 1 erano occupati dalla società

Contratto di locazione strumentale (art.27 L.292 del 27 luglio 1978) per la durata di sei anni dal 07/07/2010 al 06/07/2016 - Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, il 06/08/2010 al n°444 serie3.

. QUESITO .14:

ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

38 di 40

. QUESITO . 15 :

ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;

Si allegano planimetrie degli immobili e documentazione fotografica direttamente alla seguente perizia.

. QUESITO . 16 :

PROCEDA, IN CASO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI, A REDIGERE A PRESENTARE LA NOTA DI VOLTURA CATASTALE;

Il CTU si rende disponibile.

. QUESITO . 17 :

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 ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

In allegato.

La presente relazione viene depositata in un originale in Tribunale, vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale. Al procedente ed alla Parte la presente relazione è stata inviata a mezzo posta elettronica.

Ritenendo di aver evaso l'incarico ricevuto la scrivente Esperto Estimatore rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si rendessero necessari.

Con ossequio.

BERGAMO, 10 GENNAIO 2013



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

39 di 40

L'ESPERTO ESTIMATORE.- **LOTTO 1-** (UNICO)

Alessandra Morri Architetto

Allegati:

- COMUNE
 - ESTRATTO MAPPA
 - CONSERVATORIA
 - ATTO DI PROVENIENZA
 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
 - SCHEDE CATASTALI
 - VISURE CATASTALI
-

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. MASSIMO GABALLO

CTU: ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO

alessandra.morri@archiworldpec.it - ☎ +39 3346319807 - 📠 +39 035240110

Ordine degli Architetti e P.P.C. Bergamo n. 2016 – Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo n.270

Tableau Ordre des Architectes de la Circonscription - Ile de France 18.474/39.178

-DICEMBRE 2012

40 di 40