

10

Dott. Arch. Graziella Leyla Craga
Ricercatore di Storia dell'architettura, Politecnico di Milano

24100 Bergamo P.le San Paolo 28 tel fax 035 255330
e-mail: leyla.craga@polimi.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2011 REG. ES. IMM.

PROMOSSA DA:

**CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SCRL
CON AVV. ALDO RIVOLTELLA**

**CON INTERVENTI DI: BANCA POPOLARE DI BERGAMO CON AVV. SERGIO STRINGHINI – BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO CON AVV. MARCO FOIADELLI**

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MASSIMO GABALLO

UDIENZA: 08/02/2013

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Depositato in cancelleria
il 08/02/2013
Il Funzionario della Cancelleria
Maria Grazia Sagnoli

SOMMARIO:

1. INCARICO E QUESITO	pag. 1-2
2. ATTO DI PIGNORAMENTO	pag. 3
3. DESCRIZIONE SOMMARIA, CONSISTENZA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 3-8
4. CONFINI	pag. 8
5. CONCESSIONE EDILIZIA ED ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85.	pag. 8-10
6. INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.	pag. 11
7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 11-12
8. VINCOLI, ONERI, SERVITÙ, ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ, DETENTORE	pag. 13
9. SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pag- 13
10. CRITERI DI STIMA E STIMA	pag. 14-17
10. ALLEGATI	

1. INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 6 marzo 2012 sono stata nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Bergamo - dott. Massimo Gaballo - C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella procedura sopra citata. All'udienza del 21 settembre 2012, dopo il giuramento di rito, mi è stato conferito il seguente incarico:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione necessaria l'Esperto provveda:

- 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 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 al 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.*
- 4) per le costruzioni iniziate successivamente a tale 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 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 fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 5) per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente, a norma dell'art.18 della L.47/85.*
- 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 catastali 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) a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.L. 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.L. 03/03/2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;*

- 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 base ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 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 anteriore 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;
- 10) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 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;
- 12) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 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;
- 14) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 15) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) proceda, nel caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 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 attribuitogli, 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.

Dott. Arch. Graziella Leyla Cuga
Ricerca di Storia dell'Architettura, Politecnico di Milano

24100 Bergamo p.le San Paolo 28 tel fax 035 255330
e-mail: leyla.cuga@polimi.it

Effettuate le visure catastali e ipocatastali, la ricognizione e il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Cologno al Serio e Ciserano, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue:

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, pignorati con atto notificato il 27/01/2011 e trascritto a Bergamo il giorno 21/02/2011 ai n.ri 8673/4700 a favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SCRL con sede a Treviglio (BG), sono così individuati nell'atto di pignoramento:

Unità negoziale n. 1 - Edificio industriale con cortile esclusivo

Comune di Ciserano (BG), via provinciale Francesca nn. 74-76

Catasto Terreni, foglio 9, particella 1238 - ente urbano

Catasto Fabbricati, foglio 4, particella 1238 - fabbricato industriale

Unità negoziale n. 2 - Edificio residenziale con autorimessa e cortile

Comune di Cologno al Serio (BG), via Brescia n. 8

Catasto Fabbricati, foglio 8, particelle 2878, sub. 1 e 3763, sub. 2 (graffati) - appartamento

Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 2878, sub. 2 - appartamento

Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 3763, sub. 1 - autorimessa

Intestazione:

[REDACTED] San Giuliano Milanese (MI), relativamente all'Unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà 1/1 e relativamente all'Unità negoziale n. 2 per diritto di proprietà 1/1.

3. DESCRIZIONE, CONSISTENZA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della procedura esecutiva è costituito da due unità negoziali:

Unità negoziale n. 1 - In Comune di Ciserano (BG) edificio industriale con cortile esclusivo identificato presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati al foglio n. 4 con il seguente mappale, intesta [REDACTED] (diritto di proprietà per la quota di 1/1):

1238/4 cat. D/7 - R. €. 8.678,00 (fabbricato industriale)

Si allegano l'estratto mappa, le visure e le planimetrie catastali (vedi allegati n. 3).

Unità negoziale n. 2 - In Comune di Cologno al Serio (BG) un edificio di abitazione costituito da un appartamento al piano rialzato con ripostiglio al piano terra, un appartamento al primo piano, una autorimessa al piano terra e un cortile comune identificati presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati al foglio n. 8 con i seguenti mappali, intestati a [redacted] (diritto di proprietà per la quota di 1/1):

2878/1 3763/2	cat. A/3	cl. 2	vani 7,5	R. €. 522,91	(appartamento piano rialzato + ripostiglio al piano terra)
2878/2	cat. A/3	cl. 2	vani 6	R. €. 418,33	(appartamento primo piano)
3763/1	cat. C/6	cl. 2	23 mq	R. €. 49,89	(autorimessa al piano terra)

Si allegano l'estratto mappa, le visure e le planimetriche catastali (vedi allegati n. 10).

Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

Il bene consiste in un edificio industriale collocato in un lotto di terreno rettangolare (dimensioni metri 42,00 x 98,00) disposto con i lati corti orientati a Sud e Nord, arretrato rispetto alla strada [redacted] e situato a Nord-Ovest del centro storico di Ciserano (vedi allegati nn. 1-2). L'accesso alla proprietà avviene verso la facciata Sud tramite un cancello elettrico in metallo con sistema di allarme con telecamera a circuito chiuso e sensori agli ingressi. Il lotto è recintato su tutti i lati e presenta una pavimentazione in asfalto e/o ghiaia.

L'edificio è stato costruito negli anni 1977/79 come stabilimento per l'ossidazione anodica. L'edificio ha una pianta rettangolare a due navate (Su = 1.675,00 mq e H = 6,70 metri) ed è costituito da due parti separate da un tavolato con porta di accesso: la prima con accesso diretta dalla facciata Sud era destinata alla lavorazione industriale e infatti sono ancora presenti il carro-ponte e le grandi vasche in calcestruzzo per l'ossidazione anodica; la seconda con accesso diretto dalla facciata Nord era destinata a magazzino.

L'edificio presenta i seguenti locali in aderenza: a Sud il corpo degli uffici (Su = 29,00 mq e H = 2,95 metri); a Est il volume della mensa con spogliatoio, ripostiglio e gabinetti (Su = 68,00 mq e H = 2,40 metri) e un secondo volume con altri gabinetti (Su = 10,00 mq e H = 2,40 metri); a Nord i due volumi per la centrale termica a servizio del ciclo di lavorazione industriale (Su = 56,00 mq e H = 3,50 metri) e una tettoia per il ricovero dei materiali (Su = 42,00 mq); a Ovest un volume costruito successivamente per il ricovero di un macchinario (Su = 32,00 mq). Il volume della centrale termica, a differenza degli altri volumi accessori, non è collegato con l'edificio principale.

Nel cortile a ridosso del confine Est si trovano due cabine elettriche (Su = 21,00 mq).

L'edificio principale ha una struttura portante con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, i volumi accessori adibiti a uffici e servizi hanno una muratura portante in laterizio e solai in calcestruzzo armato.

L'edificio principale ha tamponamenti in laterizio e copertura in fibrocemento. I pavimenti sono in battuto di cemento per l'edificio principale e in grès per i volumi accessori. Tutti i serramenti sono in ferro e i vetri dell'edificio principale sono in Uglass. Il volume degli uffici presenta all'interno le seguenti finiture: pareti ad intonaco civile, ad eccezione del gabinetto con rivestimento in ceramica; pavimenti in ceramica e serramenti in alluminio.

L'edificio principale non ha impianto di riscaldamento; le due caldaie erano utilizzate per la lavorazione industriale. Negli uffici esiste un impianto di riscaldamento e l'edificio è in classe "G" (vedi allegato n. 7). Negli uffici è presente anche uno split per il condizionamento.

La superficie lorda commerciale dell'edificio - comprensiva delle murature perimetrali e divisorie - è di circa 1.949,00 mq. La superficie del cortile esclusivo è di circa 2.000,00 mq.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio sono buone per quanto riguarda le strutture dell'edificio e pessime per quanto riguarda lo stato degli interni e del cortile perché sono ancora presenti attrezzature e macchinari che dovranno essere venduti e/o rimossi dal curatore fallimentare (la società inquilina che si occupava della lavorazione industriale è fallita), così come le vasche in calcestruzzo (interne ed esterne) che dovranno essere demolite. Infine il curatore fallimentare dovrà assegnare le necessarie operazioni di bonifica ambientale.

Cologno al Serio. Villa bifamiliare con cortile e autorimessa

Il bene consiste in due appartamenti (al piano rialzato e al primo piano) e un' autorimessa (al piano terra) facenti parte di una villa bifamiliare situata in un quartiere residenziale a Nord-Est del centro storico del Comune di Cologno al Serio (vedi allegato n. 8).

L'edificio è localizzato in un lotto d'angolo compreso tra via Brescia e via Galileo Galilei (vedi allegato n. 9) con accessi indipendenti per i due appartamenti e l' autorimessa: l'appartamento al piano rialzato e l' autorimessa al piano terra hanno accesso in corrispondenza del civico n. 8 di via Brescia, l'appartamento al primo piano ha accesso in corrispondenza del civico n. 26 di via G. Galilei.

L'edificio si presenta come una villa bifamiliare a pianta quadrangolare - dimensioni di circa 13,60 x 15,40 metri - con quattro affacci e circondata su tutti i lati da un cortile comune con una recinzione di confine (dimensioni di circa 28 x 27 metri). Il volume è parallelepipedo con copertura a falde ed è costituito da due piani fuori terra (piano rialzato e primo piano) con una piccola cantina al piano seminterrato. Lungo il confine Est si trova un volume indipendente stretto e lungo (dimensioni 17,00 x 3,2 metri) adibito ad autorimessa e ad un ampio ripostiglio (catastalmente annesso all'appartamento al piano rialzato).

L'edificio attuale è stato costruito negli anni 1962/63 come villa unifamiliare ad un piano fuori terra con solaio e poi negli anni 1982/85 sopralzato di un piano e quindi trasformato in villa bifamiliare con progetto delle opere in c.a. a firma dell'ing. Giuseppe Fratelli.

L'edificio ha una struttura mista in calcestruzzo armato e laterizio: fondazioni in getto di calcestruzzo, strutture verticali in laterizio portante, cordoli e trave in calcestruzzo armato nello spessore del solaio, solai in latero-cemento gettati in opera, gronde a sbalzo in getto pieno di calcestruzzo armato a vista. La copertura è in tegole in cotto su tavolato e tavelloni; il canale di gronda e i pluviali sono in rame.

Le facciate hanno una zoccolatura in pietra verde e a partire dal piano rialzato fino alla gronda presentano una finitura in intonaco plastico stollato di colore bianco. I serramenti e le tapparelle sono in alluminio; i parapetti dei balconi in ferro di colore marrone.

Il cortile presenta parti a giardino con prato, siepi ed alberi ad alto fusto in corrispondenza delle facciate Nord su via Brescia e Ovest su via G. Galilei e verso il confine Sud; un camminamento in pietra naturale gira intorno all'edificio e si estende per tutta la parte del cortile in corrispondenza della facciata Est, del volume accessorio con l'autorimessa e il ripostiglio e dell'accesso carrabile verso la via Brescia.

Il volume accessorio adibito a ripostiglio e autorimessa ha una struttura in muratura portante con copertura in travetti di legno e manto in amianto ed è in scarse condizioni di manutenzione a causa soprattutto degli evidenti fenomeni di degrado del manto di copertura.

Le condizioni generali di manutenzione dell'edificio e del cortile sono buone.

Appartamento al piano rialzato (via Brescia n. 8)

L'appartamento al piano rialzato ha quattro affacci, un'ampia terrazza sulla facciata Est e una grande veranda con camino (Su=17,40 mq) sulla facciata Nord da cui si accede all'interno.

I locali hanno un'altezza di 2,92 metri e i rapporti acro-illuminanti sono a norma di legge.

Superato l'ingresso, sulla sinistra si trova un soggiorno-pranzo molto grande (Su = 46,00 mq) che si articola in due ambienti completamente aperti tra loro, separati soltanto da un gradino, e orientati il primo a Nord-Est con due finestre e il secondo a Est con una porta-finestra e un ampio balcone (Su = 6,40 mq). Superato l'ingresso, sulla destra si trova una cucina spaziosa (Su = 18,40 mq) che è orientata a Nord-Ovest con due finestre. Superata la cucina, sempre sulla destra si trova un vano scala, chiuso da una porta, che conduce alla cantina al piano interrato (Su = 8,00 mq). La zona notte presenta due ampie camere da letto di cui una più grande orientata a Sud (Su = 21,40 mq) e l'altra a Est (Su = 18,00 mq) e un bagno completo dotato di doccia e vasca da bagno (Su = 9,60 mq). Il vano scala che in origine (quando l'edificio era su unico piano fuori terra) consentiva l'accesso al solaio è stato trasformato in un ripostiglio con porta rivolta verso il corridoio che disimpegna la zona notte.

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti: le pareti sono in intonaco civile colorato (giallo nella zona giorno, rosa nella zona notte), ad eccezione di quelle del bagno che sono in piastrelle di ceramica rosa. Tutti i pavimenti sono in piastrelle di graniglia di diversi colori, ad eccezione di quelli della cucina che sono in ceramica bianca e del bagno che sono in ceramica di colore rosato. Le porte sono in legno e la porta esterna è blindata.

I serramenti delle finestre, della porta-finestra del balcone sono in alluminio con vetri doppi e guarnizioni in gomma; i caloriferi sono in alluminio.

L'impianto elettrico è dotato di adeguate prese e punti luce. L'impianto di riscaldamento è autonomo con locale caldaia al piano terra. L'appartamento è in classe energetica "G" (vedi allegato n. 15).

All'appartamento è annesso anche un grande ripostiglio articolato in due ambienti con due porte e una finestra che si trova all'interno del cortile comune nel volume accessorio (H = 2,40 metri, Su = 25,00 mq).

La superficie lorda commerciale dell'appartamento - comprensiva delle murature perimetrali e divisorie - è di circa 188,00 mq (compresivi della veranda e del balcone al piano rialzato, della cantina al piano seminterrato, del locale caldaia e del ripostiglio al piano terra calcolati per 1/3 della loro superficie totale). La superficie del cortile comune assegnata all'appartamento e calcolata al 50% della superficie totale è di circa 271,00 mq.

Le condizioni generali di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Appartamento al primo piano (via G. Galilei n. 26)

L'appartamento al primo piano ha quattro affacci e due ampie terrazze, una sulla facciata Est (Su = 6,40 mq) e l'altra sulla facciata Nord (Su = 11,20 mq). I locali hanno un'altezza di 2,90 metri (2,75 metri nel soggiorno) e i rapporti acroilluminanti sono a norma di legge.

All'appartamento si accede da via Galilei entrando nel giardino e poi salendo una scala esterna a due rampe e quindi una successiva scala interna ad una sola rampa; entrambe le scale hanno struttura in calcestruzzo armato e rivestimento in cotto. La scala esterna ha la ringhiera in ferro, mentre la scala interna ha corrimano e ringhiera in legno.

Superato l'ingresso, girando a sinistra si accede alla zona giorno costituita dai seguenti locali: una grande cucina aperta (Su = 21,00 mq) orientata a Nord con una finestra e una porta-finestra da cui si accede alla terrazza; un grande soggiorno-pranzo (Su = 46,00 mq) che si articola in due ambienti completamente aperti tra loro e orientati il primo a Nord-Est con due finestre e il secondo a Est con una porta-finestra e un'ampia terrazza.

Superato l'ingresso, girando a destra si accede alla zona notte costituita dai seguenti locali: due camere da letto di cui una più grande orientata a Ovest (Su = 16,00 mq) e l'altra a Est (Su = 11,60 mq) e due bagni completi, di cui quello più grande dotato di doccia e vasca da bagno (Su = 6,54 mq) e quello più piccolo dotato solo di doccia (Su = 4,76 mq).

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti: tutte le pareti sono in intonaco civile di colore rosa salmone e di colore azzurro nella camera da letto matrimoniale, ad eccezione di quelle dei bagni che sono in piastrelle di ceramica bianca. Nella zona giorno i pavimenti sono in cotto e nella zona notte in parquet, ad eccezione dei bagni che hanno pavimenti in piastrelle di ceramica bianca. Le porte sono in legno e la porta d'ingresso è blindata.

I serramenti delle finestre, delle porte-finestre delle terrazze sono in alluminio con vetri doppi e guarnizioni in gomma; i caloriferi sono in alluminio. Il serramento della finestra del vano scala è in legno. L'impianto elettrico è dotato di adeguate prese e punti luce. L'impianto di riscaldamento è autonomo con locale caldaia nel sottotetto a cui si accede dal vano scala dell'ingresso con una scala retrattile. Nella zona giorno esiste uno split per la climatizzazione.

L'appartamento è in classe energetica "G" (*vedi allegato n. 16*).

La superficie lorda commerciale dell'appartamento - comprensiva delle murature perimetrali e divisorie - è di circa 172,00 mq. (compresivi dei balconi e della scala esterna calcolati per 1/3 della loro superficie). La superficie del cortile comune assegnata all'appartamento e calcolata al 50% della superficie totale è di circa 271,00 mq.

Autorimessa (via Brescia n. 8)

L'autorimessa (Su = 24,00 mq. H media = 2,45 metri) si trova nel cortile comune nel corpo di fabbrica accessorio comprensivo anche del ripostiglio. L'autorimessa è in scarse condizioni di manutenzione, soprattutto per la presenza di un manto di copertura in amianto (come dichiarato dal figlio della proprietaria) che presenta all'osservazione visiva evidenti segni di degrado (*vedi allegato n. 8*).

4. CONFINI

Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

A Nord con la Strada Comunale detta Viti, a Ovest con altra proprietà (mappale 1239), a Sud con altre proprietà (mappali 5523 e 2042), a Est con altra proprietà (mappale 325).

Cologno al Serio. Villa bifamiliare con cortile e autorimessa

Appartamento al piano rialzato: a Nord con la via Brescia, a Ovest con la via G. Galilei, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962).

Ripostiglio (piano terra): a Nord con l'autorimessa (mappale 3763/1), a Ovest con il cortile comune, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962).

Appartamento (primo piano): a Nord con la via Brescia, a Ovest con la via G. Galilei, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962).

Autorimessa: a Nord con la via Brescia, a Ovest con il cortile comune, a Sud con il ripostiglio (mappale 3763/2), a Est con altra proprietà (mappale 3962).

5. CONCESSIONE EDILIZIA, ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE 47/85

Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

In data 31/01/1974 con prot. 1474 è stata rilasciata alle Sig. [REDACTED]
[REDACTED] dal Sindaco del Comune di Ciserano la Licenza Edilizia n. 23 per la costruzione di uno stabilimento industriale sui mappali 1238-374-325-1622 con progetto e direzione lavori del geom. Fiorenzo Fumagalli; nel 1975 con prot. 2667 è stata concessa la voltura della suddetta Licenza Edilizia a favore della Soc. [REDACTED]

In data 02/09/1977 con prot. 1823 è stata rilasciata [redacted]
[redacted] in Variante alla L.E. n. 23/1974 per la costruzione di uno stabilimento industriale con progetto e direzione lavori del geom. Alfredo Pievani. I lavori di costruzione sono iniziati in data 26/09/1977 e terminati in data 04/03/1979. Il verbale di Collaudo delle opere in c.a. è stato rilasciato in data 04/01/1979 con prot. 11161 dall'Ufficio del Genio Civile di Bergamo. Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 15/03/1979 (vedi allegati nn. 4.1 e 4.2).

In data 12/04/1979 con prot. 159 è stata [redacted]
[redacted] la Concessione Edilizia in Variante alla L.E. n. 23/1974 del 31/01/1974 (vedi allegati n. 4.3).

In data 12/12/1984 è stata rilasciata alla Sig. [redacted] dal Sindaco del Comune di Ciserano la Concessione Edilizia in sanatoria per opere minori: vasche di depurazione, vasche di decantazione, porzione di recinzione in lato nord e ovest.

In data 13/12/1988 con prot. 7075 è stata rilasciata [redacted]
[redacted] a Concessione Edilizia per opere minori (formazione di recinzione) su progetto del geom. Basilio Carrara.

In data 09/12/2004 è stata presentata [redacted] qualità di titolare di [redacted]
[redacted] e protocollata dal Comune di Ciserano con n. 8004. la Domanda ex art. 32 del D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 per il Condono del seguente illecito edilizio: ampliamento fabbricato (vedi allegati n. 4.4). La domanda è ancora in fase istruttoria ma tutti i pagamenti effettuati (oneri di urbanizzazione, oblazione, diritti di segreteria) sono corretti, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciserano (vedi allegato n. 4.5).

Il P.R.G. del Comune di Ciserano è stato approvato dalla Giunta della Regione Lombardia il 17/05/2004 con D.G.R. n. 17557 e adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 29/03/2005. L'edificio oggetto della presente procedura è collocato nella zona D3 "Trattamento e smaltimento rifiuti" (vedi allegato n. 5). Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciserano si precisa che l'eventuale cambio di destinazione d'uso da zona D3 a zona D0 "Aree produttive esistenti" non è oneroso. È in corso di adozione il P.G.T. e l'edificio in oggetto è collocato nelle "Aree produttive/commerciali" (www.comune.ciserano.bg.it). Sul bene oggetto della presente procedura ad oggi non sono state effettuate modifiche.

Cologno al Serio. Villa bifamiliare con cortile e autorimessa

L'edificio - una villa per civile abitazione con un piano fuori terra - è stato costruito nel 1962/63 con progetto del geom. Gabriele Lazzari, a seguito di Licenza Edilizia n. 109 rilasciata al S. [redacted] dal Sindaco del Comune di Cologno al Serio [redacted]
[redacted] Il Certificato di collaudo delle opere in cemento armato firmato dall' [redacted]
[redacted] recante il visto della Prefettura di Bergamo è stato rilasciato il 25/02/1963. L'abitabilità è stata rilasciata il 06/09/1963 dal Sindaco Cologno al Serio (vedi allegati n. 11.1, 11.2 e 11.3).

In data 28/03/1980 con prot. 622/2589 è stata rilasciata alla Sig.ra [redacted] al Sindaco del Comune di Cologno al Serio l'autorizzazione per la realizzazione delle seguenti opere minori: formazione di un marciapiede in cls sul lato nord della Casa; formazione di una pensilina sul cancello pedonale; costruzione di un caminetto sotto la veranda d'ingresso.

In data 19/03/1982 con prot. 960/2973 è stata rilasciata alla Sig. [redacted] dal Commissario Prefettizio del Comune di Cologno al Serio la Concessione Edilizia per il sopralzso di un piano dell'edificio esistente con la formazione di nuova copertura, realizzato con progetto e direzione lavori del geom. Basilio Carrara; il progetto delle opere in c.a. è firmato dall'ing. Giuseppe Fratelli. Il Certificato di collaudo delle opere in cemento armato firmato dall'ing. Antonio Madé e recante il visto del Servizio del Genio Civile di Bergamo è stato rilasciato il 16/01/1986 (vedi allegati n. 11.4 e 11.5).

In data 11/03/1986 con prot. 212/3961 è stata rilasciata alla Sig. [redacted] al Sindaco del Comune di Cologno al Serio l'autorizzazione per la formazione di un accesso pedonale.

In data 17/10/1991 con prot. 484-485/86 è stata rilasciata alla Sig. [redacted] dal Sindaco del Comune di Cologno al Serio, la Concessione in sanatoria (ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85) per le seguenti opere difformi dalla C.E. n. 969/1982: ampliamento dell'edificio esistente al piano rialzato ad uso bagno e al piano terra ad uso centrale termica; costruzione di fabbricato accessorio ad uso autorimessa e ripostiglio. La suddetta Concessione comprende anche il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 484-485/86 in sanatoria per Condono Edilizio (vedi allegati n. 11.6).

In data 17/10/1991 con prot. 1228/86 è stata rilasciata alla Sig.ra Maria Rebuffi dal Sindaco del Comune di Cologno al Serio, la Concessione in sanatoria (ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85) per le seguenti opere difformi dalla C.E. n. 969/1982: al primo piano opere interne (demolizione e costruzione tavolati) e ampliamento volume ad uso bagno. La suddetta Concessione comprende anche il Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 1228/86 in sanatoria per Condono Edilizio (vedi allegati n. 11.7).

In data 13/09/1993 con prot. 585176857 è stata presentata dalla Sig. [redacted] Comunicazione di Inizio Lavori per la realizzazione delle seguenti opere interne (D.L. geom. Basilio Carrara): sostituzione de pavimento della cucina con formazione di sottostante vespaio arcato, sostituzione rivestimento delle pareti, adeguamento degli impianti tecnologici.

Il P.G.T. del Comune di Cologno al Serio è stato approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 53 del 29/10/2008 e n. 54 del 30/10/2008, e con Variante Parziale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/01/2011. L'edificio oggetto della presente procedura è collocato negli "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a media densità" descritti all'art. 27 del Piano delle Regole (vedi allegato n. 12).

Sul bene oggetto della presente procedura sono state fatte le seguenti modifiche (opere interne), di cui non si è trovato riscontro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cologno al Serio in alcun provvedimento autorizzativo: ampliamento del locale soggiorno-pranzo con la demolizione di un tavolato e la chiusura di una porta (vedi allegato n. 14).

6. INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI E RICOSTRUZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

Dalla documentazione in atti e da ulteriori verifiche - eseguite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizi di Pubblicità Immobiliare - risulta che alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile in oggetto è di piena proprietà della Sig.ra [redacted] quale unica titolare della ditta individuale "RB Ossidazione Anodi" [redacted] con sede in Verdellino-Zingonia - a seguito dell'atto di compravendita del 26/02/1976 n. 369.417 di rep. del notaio Antonio Marinelli, trascritto a Bergamo in data 12/03/1976 ai nn. 5.658/4.751 per acquisto da [redacted] con sede in Treviglio (vedi allegato n. 6).

Si precisa che la predetta Sig.ra [redacted] nel predetto atto di acquisto dichiarava di essere coniugata e di non avere stipulato convenzioni matrimoniali

Cologno al Serio. Villa bifamiliare con cortile e autorimessa

Dalla documentazione in atti e da ulteriori verifiche - eseguite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bergamo, Servizi di Pubblicità Immobiliare - risulta che alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili in oggetto sono di piena proprietà della Sig.ra [redacted] a seguito dell'atto di compravendita del 27/06/1974 n. 18.317 di rep. del Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Bergamo in data 18/06/1974 ai nn. 15.051/12.651, per acquisto dai Sig.ri [redacted] nato a Cologno al Serio [redacted] nata a Cologno al Serio [redacted] (vedi allegato n. 13)

Ai Sig.ri [redacted] l'immobile era pervenuto a seguito dell'atto di compravendita del 30/07/1961 n. 855 di rep. del Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Bergamo in data 18/08/1961 ai nn. 10122/8614, per acquisto dai Sig.ri [redacted] il 07/12/1916.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria**, iscritta a Bergamo in data 20 febbraio 1992 ai nn. 7.270/1.185, a favore della "CA" [redacted] Cologno al Serio e codice fiscale n. 00270800162, in forza di atto a rogito del Notaio Stefania Russò di Urgnano in data 18 febbraio 1992, rep. n. 20.215; somma iscritta Lire 300.000.000, somma capitale Lire 150.000.000, scadenza anni 5. *Grava solo sui beni in Comune di Ciserano.*

- **ipoteca volontaria**, iscritta a Bergamo in data 6 maggio 1998 ai nn. 15.392/3.126, a favore della [redacted] con sede in Cologno al Serio e codice fiscale n. 02258510169, in forza di atto a rogito del Notaio LUIGI LUOSI di Fontanella in data 30 aprile 1998, rep. n. 88.319; somma iscritta Lire 1.000.000.000, somma capitale Lire 500.000.000, scadenza anni 7.
- **ipoteca volontaria**, iscritta a Bergamo in data 26 gennaio 2002 ai nn. 3.835/909, a favore della [redacted] con sede in Cologno al Serio e codice fiscale n. 02258510169.
Cancellata con comunicazione di cancellazione totale n. 8.920 in data 16 giugno 2008; cancellazione eseguita in data 9 settembre 2008 (art. 13, comma 8-decies, L. 40/2007).
- **ipoteca volontaria**, iscritta a Bergamo in data 23 dicembre 2003 ai nn. 66.995/17.624, a favore della [redacted] con sede in Bergamo e codice fiscale n. 00218400166, in forza di atto a rogito del Notaio LUIGI BELLINI di Bergamo in data 12 dicembre 2003, rep. n. 176.693; somma iscritta 300.000,00 e somma capitale Euro 150.000,00, scadenza anni 8.
- **ipoteca volontaria**, iscritta a Bergamo in data 19 giugno 2008 ai nn. 39.972/7.889, a favore della "CASSA RURALE DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede in Treviglio e codice fiscale n. 00255130163, in forza di atto a rogito del Notaio ANTONIO GIANNETTA di Osio Sotto in data 13 giugno 2008, rep. n. 45.962/15.740; somma iscritta Euro 910.000,00 e somma capitale Euro 700.000,00 scadenza anni 12.
- **ipoteca giudiziale**, iscritta a Bergamo in data 3 settembre 2010 ai nn. 47.171/9.200, a favore della "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo e codice fiscale n. 03034840169, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 13 agosto 2010, rep. n. 3.195; somma iscritta Euro 120.000,00 e somma capitale Euro 83.065,82.
- **ipoteca giudiziale**, iscritta a Bergamo in data 10 settembre 2010 ai nn. 47.819/9.298, a favore della "CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO S.C.R.L." con sede in Treviglio e codice fiscale n. 00255130163, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 19 agosto 2010, rep. n. 3.702; somma iscritta Euro 160.000,00 e somma capitale Euro 153.688,21.
- **ipoteca giudiziale**, iscritta a Bergamo in data 27 settembre 2010 ai nn. 49.720/9.777, a favore della [redacted] con sede in Sondrio e codice fiscale n. 00043260140, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in data 10 agosto 2010, rep. n. 4.341; somma iscritta Euro 71.000,00 e somma capitale Euro 57.926,47.
- **pignoramento immobiliare**, trascritto a Bergamo in data 21 febbraio 2011 ai nn. 8.673/4.700, a favore della [redacted] con sede in Treviglio e codice fiscale n. 00255130163, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 27 gennaio 2011, rep. n. 166.

8. VINCOLI, ONERI, SERVITU', ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA', ATTUALE DETENTORE

Sugli immobili oggetto della presente procedura, oltre alle iscrizioni e trascrizioni già citate, non gravano altri particolari oneri né sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

L'edificio beneficia di una servitù di transito pedonale e carrabile (attuale mappale 5523) per l'accesso dalla Strada Francesca (vedi atto di compravendita del 26/02/1976 n. 369.417 di rep. del notaio A. Marinelli). [REDACTED] è fallita ed è in corso la vendita dei macchinari e delle attrezzature da parte del curatore fallimentare che dovrà anche provvedere all'assegnazione dei lavori di demolizione delle vasche di lavorazione (interne ed esterne) e di bonifica ambientale. Il curatore, dott.ssa Paola Daglio, ha stimato che nell'arco di circa 6 mesi l'edificio industriale sarà libero e bonificato.

Cologno al Serio. Villa bifamiliare con cortile e autorimessa

L'appartamento al piano rialzato è occupato dal debitore esecutato. L'appartamento al primo piano è occupato dal figlio del debitore esecutato e dalla sua famiglia.

9. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati suddivisi in 3 lotti, come segue:

- **Lotto n. 1 - Comune di Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo** (mappale 1238/4), confinante a Nord con la Strada Comunale detta Viti, a Ovest con altra proprietà (mappale 1239), a Sud con altre proprietà (mappali 5523 e 2042), a Est con altra proprietà (mappale 325).
- **Lotto n. 2 - Comune di Cologno al Serio. Porzione di villa bifamiliare. Appartamento al piano rialzato** (mappale 2878/1) - confinante a Nord con la via Brescia, a Ovest con la via G. Galilei, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962) - **con ripostiglio** (mappale 3763/2) e **autorimessa** (mappale 3763/1), confinanti a Nord con la via Brescia, a Ovest con il cortile comune, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962).
- **Lotto n. 3 - Comune di Cologno al Serio. Porzione di villa bifamiliare. Appartamento al primo piano** (mappale 2878/2), confinante a Nord con la via Brescia, a Ovest con la via G. Galilei, a Sud con altra proprietà (mappale 3773), a Est con altra proprietà (mappale 3962).

Per quanto riguarda l'edificio residenziale a Cologno al Serio si precisa che il cortile resta di proprietà comune ai due appartamenti e quindi ai lotti n. 2 e n. 3. Nel suddetto cortile (a Ovest tra l'edificio principale e il volume accessorio) è possibile ricavare dei posti auto a beneficio dell'appartamento al piano rialzato.

10. CRITERI DI STIMA E STIMA

Lotto n. 1 – Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

Per la valutazione dell'immobile, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Nella valutazione ho considerato le caratteristiche specifiche del fabbricato - la localizzazione, l'illuminazione e la ventilazione, la vetustà, gli impianti, la manutenzione - giungendo alla determinazione del seguente valore unitario: **430,00 €/mq**. Il cortile esclusivo avendo una superficie superiore ai 1.000 mq è stato valutato, secondo prassi, come terreno agricolo al prezzo di **8,00 €/mq**.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie lorda commerciale edificio industriale: = 1.949,00 mq

Superficie commerciale cortile esclusivo: = 2.000,00 mq

Valutazione a prezzo di mercato (edificio sgombro e bonificato):

Edificio industriale: $430,00 \text{ €/mq} \times 1.949,00 \text{ mq} = 840.000,00 \text{ €}$ (arrotondato)

Cortile esclusivo: $8,00 \text{ €/mq} \times 2.000,00 \text{ mq} = 16.000,00 \text{ €}$

Totale valutazione: 856.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del fabbricato industriale, sgombro e bonificato, è di: 856.000,00 € (Euro ottocentocinquantaseimila/00)

Considerato che l'edificio non è attualmente sgombro e bonificato e che ciò avverrà non prima di 6 mesi (come dichiarato dal curatore fallimentare), si ritiene nel caso in cui l'edificio dovesse essere messo in vendita prima del completamento dei lavori di sgombero e bonifica, di abbassare del 20% la valutazione a prezzo di mercato: $856.000,00 \text{ €} \times 0,80 = 685.000,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato del fabbricato industriale nello stato attuale è di: 685.000,00 € (Euro seicentoottantacinquemila/00)

Lotto n. 2 – Cologno al Serio. Appartamento al piano rialzato con ripostiglio e autorimessa

Per la valutazione ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Nella valutazione ho considerato le caratteristiche specifiche dell'edificio e dell'appartamento - la localizzazione, il contesto, l'esposizione, l'illuminazione e la ventilazione, la distribuzione, la vetustà, il grado di manutenzione - giungendo alla determinazione del valore unitario di **1.280,00 €/mq**.

10. CRITERI DI STIMA E STIMA

Lotto n. 1 – Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

Per la valutazione dell'immobile, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Nella valutazione ho considerato le caratteristiche specifiche del fabbricato - la localizzazione, l'illuminazione e la ventilazione, la vetustà, gli impianti, la manutenzione - giungendo alla determinazione del seguente valore unitario: **430,00 €/mq**. Il cortile esclusivo avendo una superficie superiore ai 1.000 mq è stato valutato, secondo prassi, come terreno agricolo al prezzo di **8,00 €/mq**.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie lorda commerciale edificio industriale: = 1.949,00 mq

Superficie commerciale cortile esclusivo: = 2.000,00 mq

Valutazione a prezzo di mercato (edificio sgombrato e bonificato):

Edificio industriale: 430,00 €/mq x 1.949,00 mq = 840.000,00 € (arrotondato)

Cortile esclusivo: 8,00 €/mq x 2.000,00 mq = 16.000,00 €

Totale valutazione: 856.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del fabbricato industriale, sgombrato e bonificato, è di: 856.000,00 € (Euro ottocentocinquantesimila/00)

Considerato che l'edificio non è attualmente sgombrato e bonificato e che ciò avverrà non prima di 6 mesi (come dichiarato dal curatore fallimentare), si ritiene nel caso in cui l'edificio dovesse essere messo in vendita prima del completamento dei lavori di sgombrato e bonifica, di abbassare del 20% la valutazione a prezzo di mercato: 856.000,00 € x 0,80 = 685.000,00 €

Il più probabile valore di mercato del fabbricato industriale nello stato attuale è di: 685.000,00 € (Euro seicentoottantacinquemila/00)

Lotto n. 2 – Cològno al Serio. Appartamento al piano rialzato con ripostiglio e autorimessa

Per la valutazione ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Nella valutazione ho considerato le caratteristiche specifiche dell'edificio e dell'appartamento - la localizzazione, il contesto, l'esposizione, l'illuminazione e la ventilazione, la distribuzione, la vetustà, il grado di manutenzione - giungendo alla determinazione del valore unitario di **1.280,00 €/mq**.

La superficie commerciale è stata calcolata valutando per intero la superficie abitabile (piano rialzato), mentre il balcone e la veranda, la cantina al piano seminterrato e i locali al piano terra (locale caldaia e ripostigli) sono state valutate per 1/3 della loro superficie. Il cortile comune, conteggiato al 50%, è stato valutato per 1/10 della superficie.

L'autorimessa, come prassi, è stata valutata a corpo.

Lotto n. 2 - Calcolo superficie commerciale:

Superficie abitabile:

mq.	166,00	x	1,00	=	166,00 mq.
-----	--------	---	------	---	------------

Superfici non abitabili (cantina, balcone, veranda, locale caldaia, ripostiglio):

mq.	66,00	x	1/3	=	22,00 mq.
-----	-------	---	-----	---	-----------

Superficie del cortile comune (50%):

mq.	271,00	x	1/10	=	27,00 mq.
-----	--------	---	------	---	-----------

Totale superficie commerciale: = 215,00 mq.

Valutazione a prezzo di mercato (appartamento): 215,00 mq x 1.280,00 €/mq = 275.200,00 €

Valutazione a prezzo di mercato (autorimessa): 10.000,00 € (a corpo)

Totale valutazione (appartamento + autorimessa): 285.200,00 €

Stima dei costi di rimozione + smaltimento della copertura in amianto del volume accessorio (autorimessa + ripostiglio) e formazione di nuova copertura:

- Opere di rimozione e smaltimento presso le discariche autorizzate dei pannelli contenenti amianto effettuata da ditta specializzata, compresa la preparazione dell'area di cantiere e la messa in sicurezza degli spazi e delle strutture, la pulizia finale e le pratiche burocratiche relative, compreso ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita e in sicurezza:
50,00 €/mq x 60,00 mq = 3.000,00 €

- Formazione di nuova copertura in pannello sandwich in lamiera pressopiegata con interposto materassino isolante, completa di posa in opera e fissaggio, compresa la formazione dei canali di scarico in lamiera, compreso ogni altro onere e magistero per la realizzazione dell'opera a regola d'arte:

40,00 €/mq x 60,00 mq = 2.400,00 €

Totale opere rimozione amianto e formazione nuova copertura:

5.400,00 € + 600,00 € (onorario professionale) = 6.000,00 €

Stima dei costi per la pratica di concessione edilizia in sanatoria (DPR 380/2001, art. 37, comma 4) per l'ampliamento del locale soggiorno-pranzo con la demolizione di un tavolato e la chiusura di una porta:

1.032,00 € (sanatoria) + 400,00 € (onorario professionale) = 1.400,00 € (arrotondato)

Al valore di mercato dell'appartamento (comprensivo di autorimessa) devono quindi essere tolti i costi stimati per la rimozione e sostituzione della copertura in amianto del volume accessorio e per la concessione edilizia in sanatoria (opere interne):

285.200,00 € - (6.000,00 € + 1.400,00 €) = 278.000,00 € (arrotondato)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano rialzato (comprensivo dell'autorimessa) è di: 278.000,00 € (duecentosettantottomila Euro /00)

Lotto n. 3 – Cologno al Serio. Appartamento al primo piano

Per la valutazione ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Nella valutazione ho considerato le caratteristiche specifiche dell'edificio e dell'appartamento - la localizzazione, il contesto, l'esposizione, l'illuminazione e la ventilazione, la distribuzione, la vetustà, il grado di manutenzione - giungendo alla determinazione del valore unitario di **1.280,00 €/mq.**

La superficie commerciale è stata calcolata valutando per intero la superficie abitabile, mentre il balcone e la scala esterna sono stati valutati per 1/3 della loro superficie. Il cortile comune, conteggiato al 50%, è stato valutato per 1/10 della superficie.

Lotto n. 3 - Calcolo superficie commerciale:

Superficie abitabile:

mq.	164,00	x	1,00	=	164,00 mq.
-----	--------	---	------	---	------------

Superfici dei balconi e della scala esterna

mq.	24,40	x	1/3	=	8,00 mq.
-----	-------	---	-----	---	----------

Superficie del cortile comune (50%):

mq.	271,10	x	1/10	=	27,00 mq.
-----	--------	---	------	---	-----------

Totale superficie commerciale: = 199,00 mq.

Valutazione a prezzo di mercato (arrotondato):

199,00 mq x 1.280,00 Euro/mq = 255.000,00 Euro

Dott. Arch. Graziella Leyla Ciaga
Ricercatore di Storia dell'architettura, Politecnico di Milano

24100 Bergamo p.le San Paolo 28 tel fax 035 255330
e-mail: leyla.ciaga@polimi.it

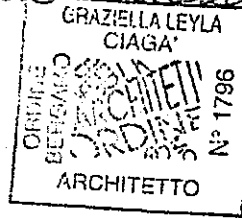
**Il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano rialzato è di:
255.000,00 € (Euro duecentocinquantacinquemila/00)**

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti

Bergamo 26 dicembre 2012

Il C.T.U.

dott. arch. Graziella Leyla Ciaga



Dott. Arch. Graziella Leyla Ciaga
Ricercatore di Storia dell'architettura, Politecnico di Milano

24100 Bergamo p.le San Paolo 28 tel fax 035 255330
e-mail: leyla.ciaga@polimi.it

Si dichiara che la presente relazione è stata recapitata alle seguenti parti:

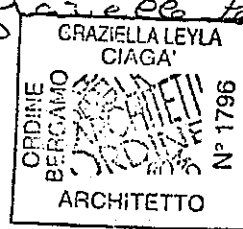
[REDACTED] Via Brescia n. 8, 24040 Cologno al Serio (BG).

- Avv. Aldo Rivoltella, via Sabotino n. 2, 24100 Bergamo
(per Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio)
- Avv. Sergio Stringhini, via Giovanni Pascoli n. 7, 24100 Bergamo
(per Banca Popolare di Bergamo)
- Avv. Marco Foadelli, via Casalino n. 1, 24100 Bergamo
(per Banca di Credito Cooperativo Orobica di Bariano e Cologno al Serio)

Bergamo 26 dicembre 2012

Il C.T.U.

dott. arch. Graziella Leyla Ciaga



*Inviato in data odierna, 03/01/2013
copia all'avv. Rivoltella
Sumonani per Unicredit s.p.a.
Graziella Leyla Ciaga*

Dot. Arch. Graziella Leyla Ciaga
Ricercatore di Storia dell'architettura, Politecnico di Milano
24100 Bergamo p.le San Paolo 28 tel fax 035 255530
e-mail: leyla.ciaga@polimi.it

ALLEGATI

Lotto n. 1. Comune di Ciserano. Edificio industriale con cortile esclusivo

1. Rilievo fotografico
2. Estratti fotogrammetrici (fonte: Comune di Ciserano)
3. Estratto mappa, visure e planimetrie catastali (fonte: Agenzia del Territorio)
4. Licenze e Concessioni Edilizie con estratti dei relativi elaborati grafici. Certificato di abitabilità. Domanda di Condono Edilizio (fonte: Comune di Ciserano)
5. Estratti dal Piano Regolatore Generale (fonte: Comune di Ciserano)
6. Atto di compravendita rep. n. 369.417 Notaio P. Marinelli (fonte: Archivio Notarile)
7. Certificazione Energetica

Lotti n. 2 e n. 3 - Comune di Cologno al Serio. Edificio residenziale con autorimessa

8. Rilievo fotografico
9. Estratto fotogrammetrico (fonte: Comune di Cologno al Serio)
10. Estratto mappa, visure e planimetrie catastali (fonte: Agenzia del Territorio)
11. Licenze e Concessioni Edilizie con estratti dei relativi elaborati grafici. Condoni Edilizi e Certificati di abitabilità (fonte: Comune di Cologno al Serio)
12. Estratti dal Piano di Governo del Territorio (fonte: Comune di Cologno al Serio)
13. Atto di compravendita rep. n. 18.317 Notaio A. Parimbelli (fonte: Archivio Notarile)
14. Opere interne difformi rispetto ai provvedimenti autorizzativi (Lotto n. 2)
15. Certificazione Energetica. Appartamento al piano rialzato (Lotto n. 2)
16. Certificazione Energetica. Appartamento al primo piano (Lotto n. 3)

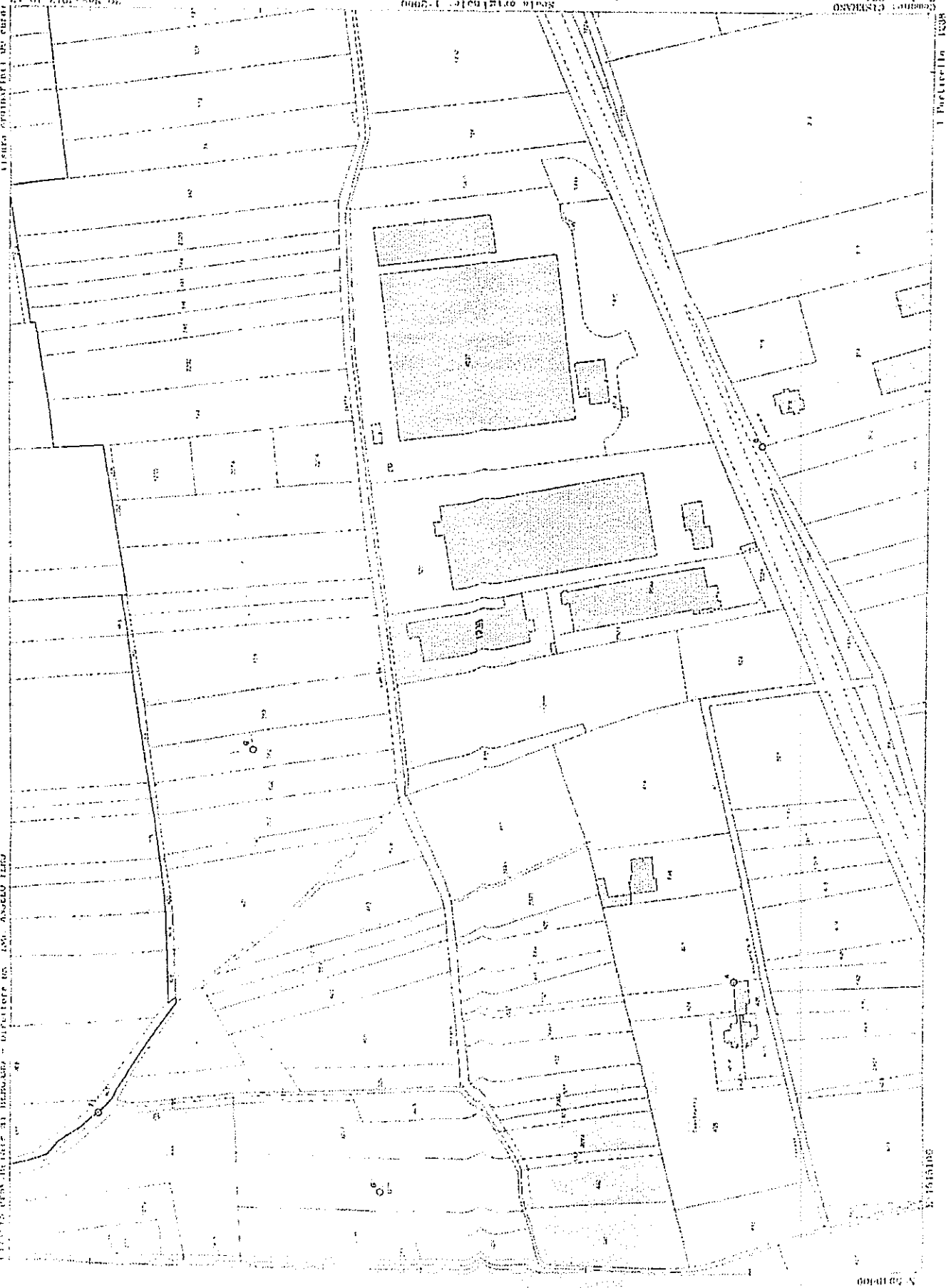




Склад: СТРАНД
Площадь: 904
Индекс: 01/02/03

Склад: СТРАНД
Площадь: 904
Индекс: 01/02/03

№ 17 от 10.12.2012 г.
№ 17 от 10.12.2012 г.



ЛИСТЫ ОПИСАНИЯ ПО СТРАНАМ

Лист № 17 от 10.12.2012 г.

№ 17 от 10.12.2012 г.

№ 17 от 10.12.2012 г.

Data: 30/11/2012 - n. BG0288022 - Richiedente CIAGA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione pro. Protocollo n. BG0503824 del 07/12/2004

Planimetria di u. s. u. in Comune di Ciserano

Via Provinciale Francesca

cat. 74-76

Identificativi Catastrali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 1238

Subalterno:

Compilata da:
Carrara Basilio

Iscritto all'albo:
Geometri

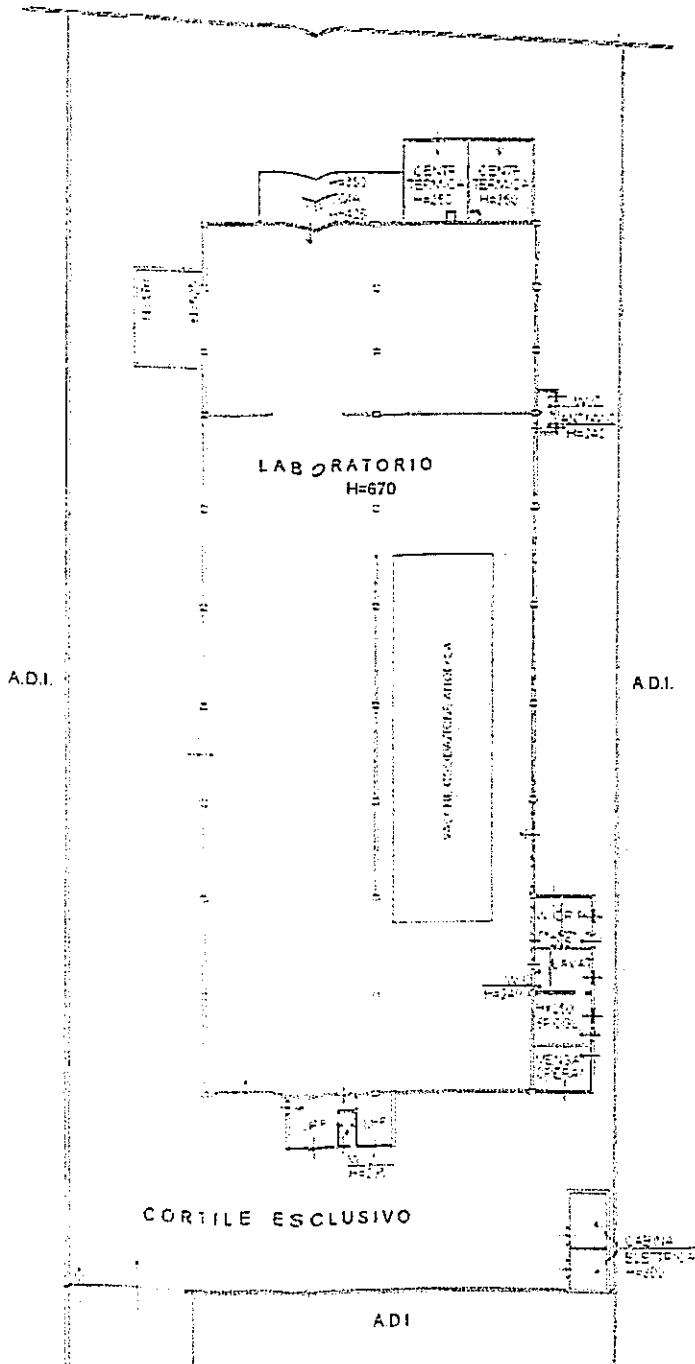
Prov. Bergamo

N. 809

Scheda n. 1

Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2012 - Comune di Ciserano - Foglio: 4 Particella: 1238 - Sub. 1
VIA FRANCESCO n. 7/n. 76 piano: T.
























Una Planimetria di atti

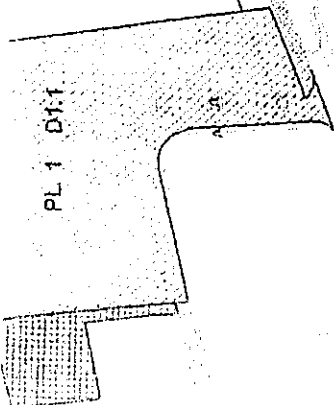
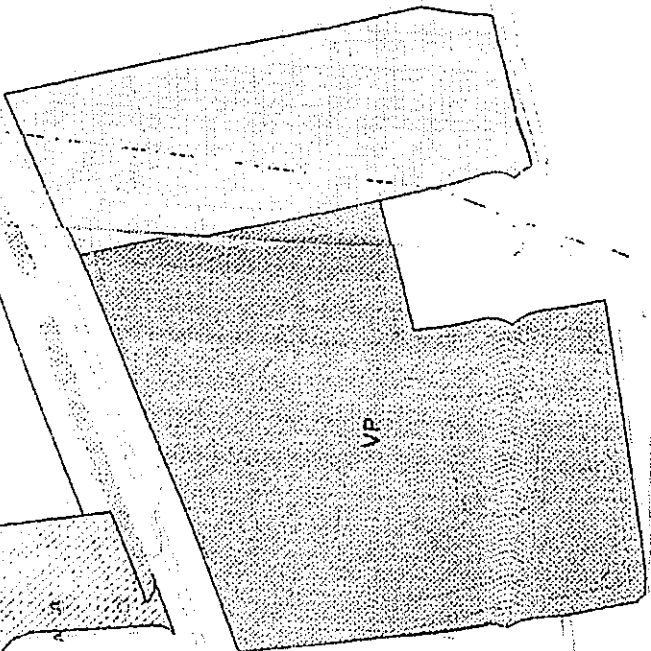
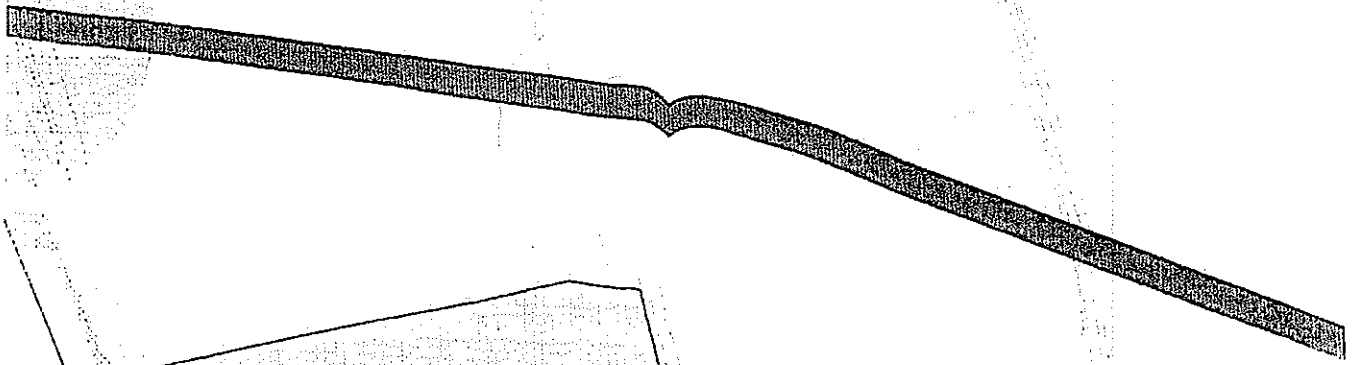
Data: 30/11/2012 - n. BG0288022 - Richiedente CIAGA

PIANTA PIANO TERRA

Un scheda: L. Fascicolo di req. A46210x297. - Foglio di scala: 1:1

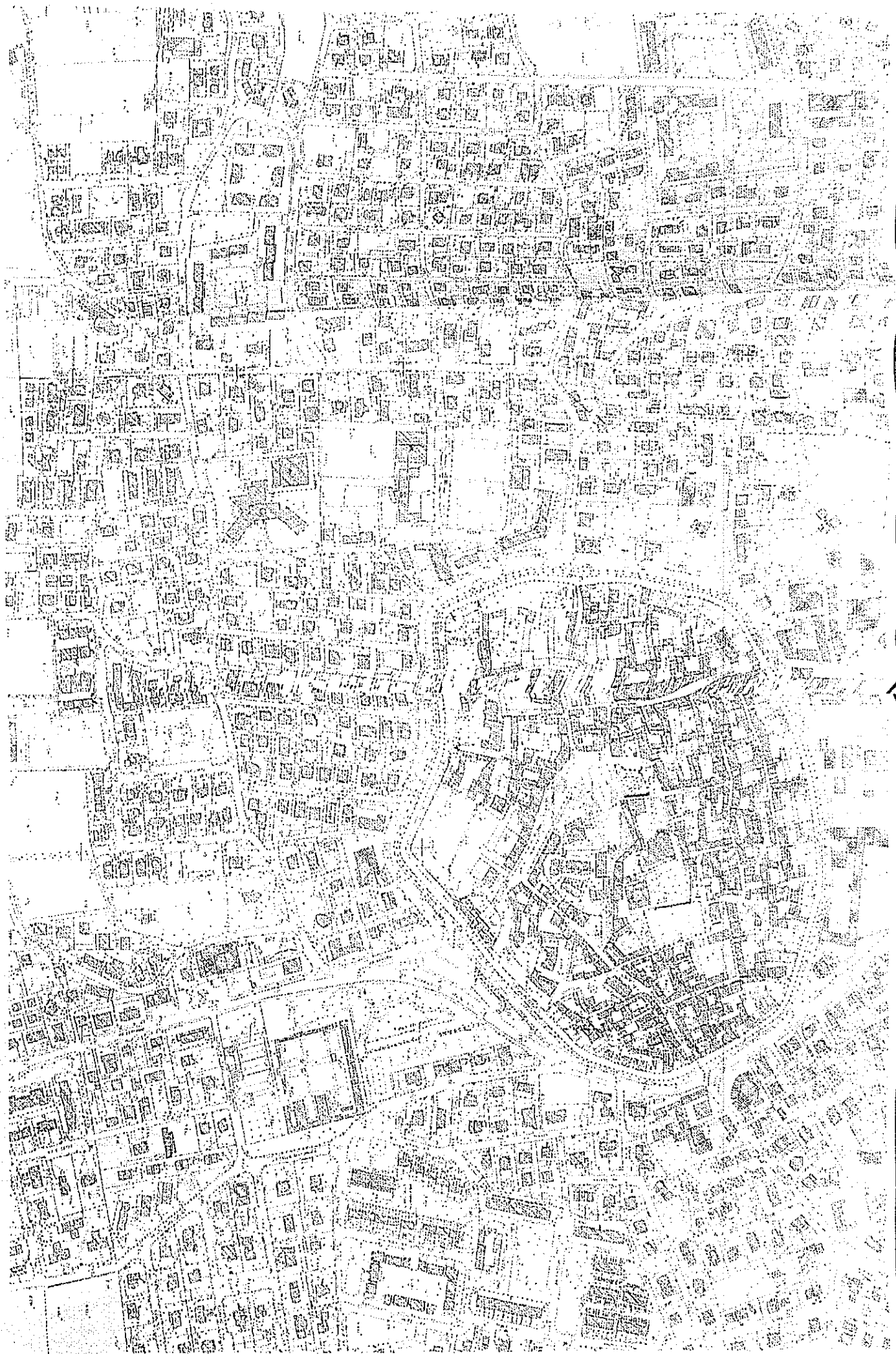
LEGENDA

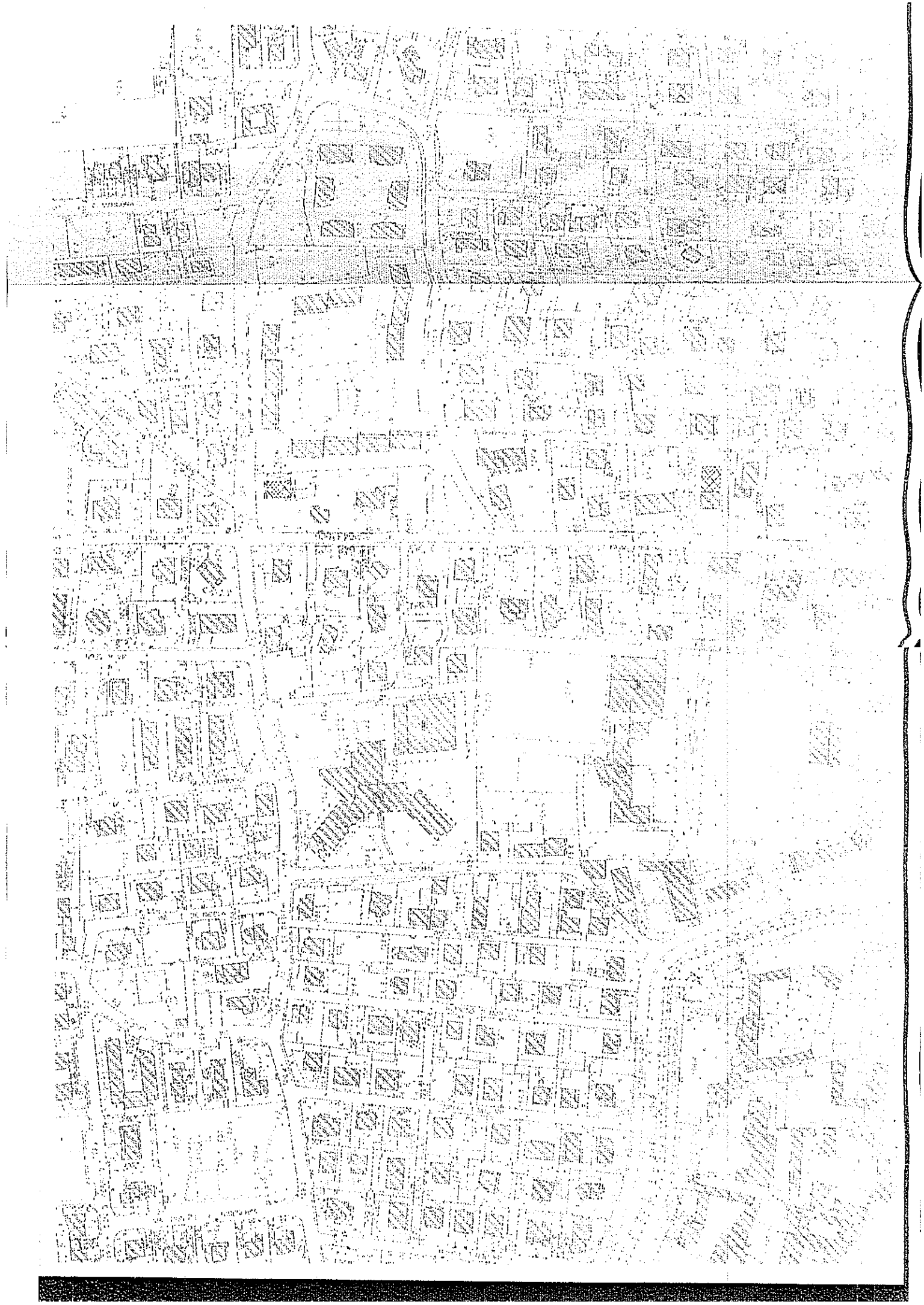
	Zona "Ba" Residenziale di completamento H.max = 7,50 mt		Perimetri
	Zona "Bb" Residenziale di completamento H.max = 10,00 mt.		Edificio
	Zona "Bc" Residenziale di completamento H.max = 28,00 mt.		Edificio
	Zona "C" Residenziale di espansione - piani di lottizzazione		Edificio
	Zona "C.1." Residenziale di espansione - esistente e riconfermata - piani di lottizzazione		
	Zona "D0" Artigianale, industriale di completamento		
	Zona "D1.1" Produttiva di espansione		
	Zona "D1.2" Terziario, direzionale di espansione		
	Zona "D2" Impianti ENEL		
	Zona "D3" Trattamento e smaltimento rifiuti		
	Zona "E0" Piazzali e parcheggi - Inedificabile Accatastamento materiali per il riuso		
	Scuola media		
	Servizi religiosi		
	Servizi comunali		
	Servizi per l'istruzione		
	Servizi socio-sanitari		
	Spazi aperti		



PL 1 D:1







Ufficio Provinciale di Bergamo - Direzione di Eng. Angelo Moro

Ufficio Provinciale di Bergamo



1:1000

20/20

20/20

Disegnato da: *[Signature]*
 Verificato da: *[Signature]*
 Data: 12/12/1912



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

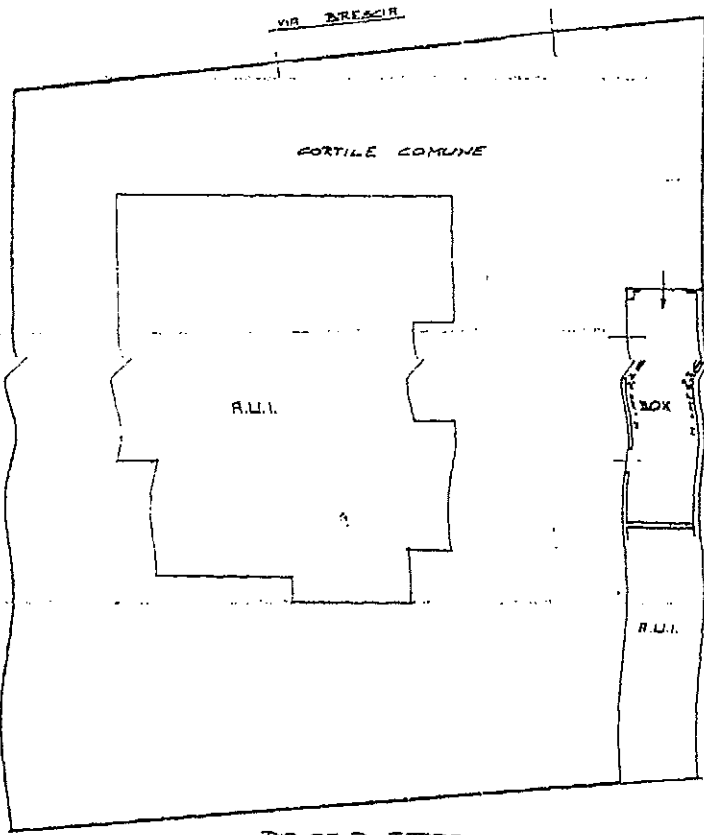
Lire
150

(N. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1968, N. 612)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di COLOGNO AL SERIO Via BRESCIA, 8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA PG B MAPPA 3763 SUB 1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

- 2 SET 1986
11166

Compilata dal GEOL.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DESILIO CARRARA

Inviata all'Ufficio del Catasto

della Provincia di BC

DATA 08.08.1986

Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

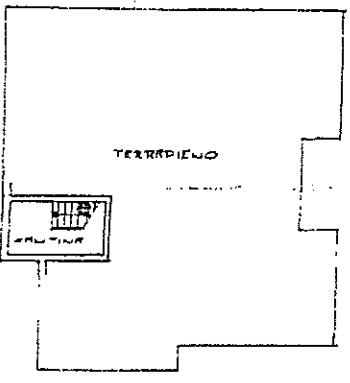
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1961, N. 451)

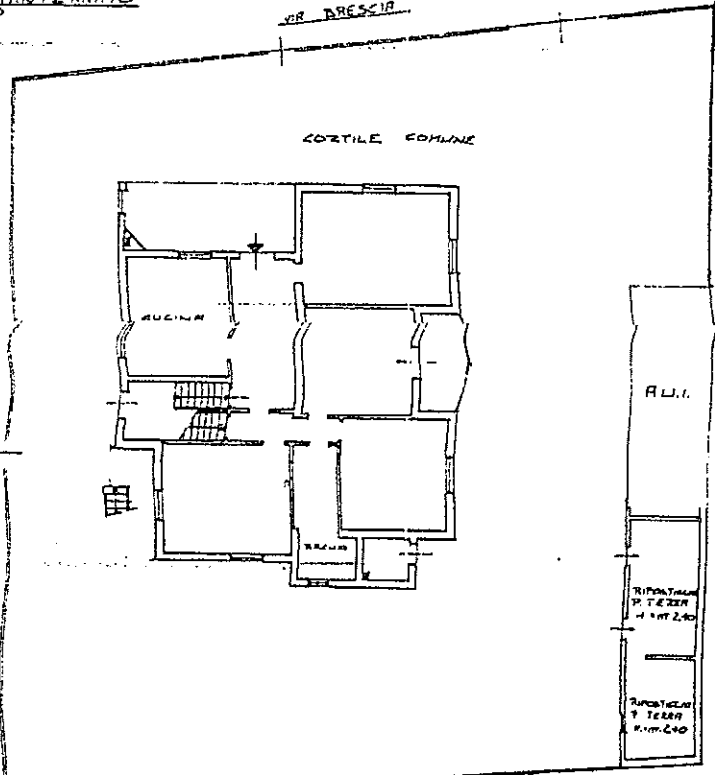
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALONZO DEL SERIO Via BRUNO n. 8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

PER DIVISIONE DEL FG B MAPPA (2878 3763 SUB 2) RASUME IL NUOVO IDENTIFIKATIVO FG B MAPPA (2878 SUB 2 3763 SUB 2)

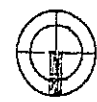


PIANTA I SEMINTERRATO N. n. n. 240



PIANTA P. RIALZATO N. n. n. 272

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

72 SET. 1986
14/86/11

Compilata dal CEAT
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
BASILIO CARRARA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BERGAMO
DATA 29.08.1986
Firma [Signature]



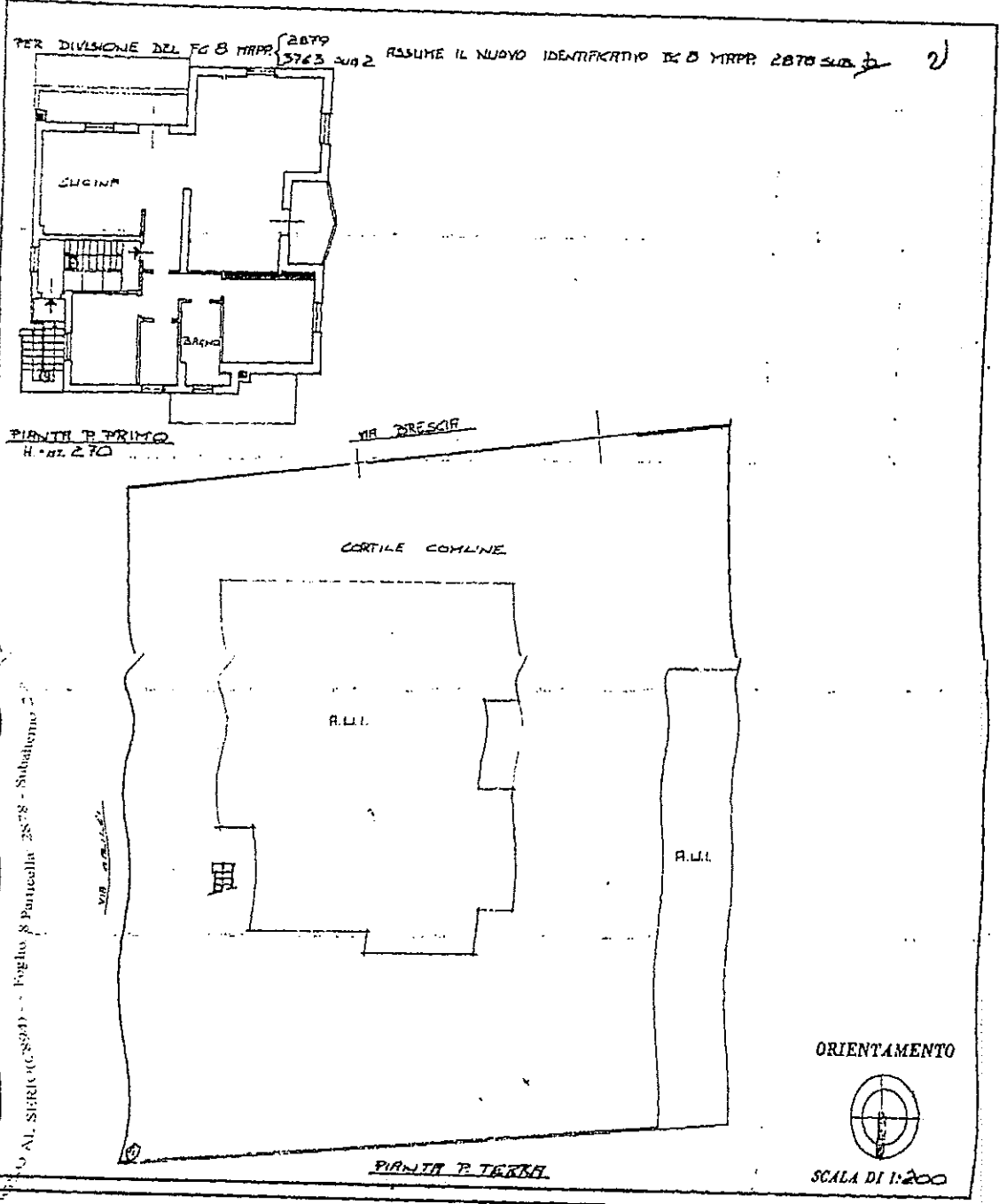
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 150

(N. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1979, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLOGNO AL SERIO Via BRESCIA, 8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COLOGNO AL SERIO



U. AL. SERIO (C. 8591) - Foglio 8 Particella 2878 - Subalterno 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL TECNICO

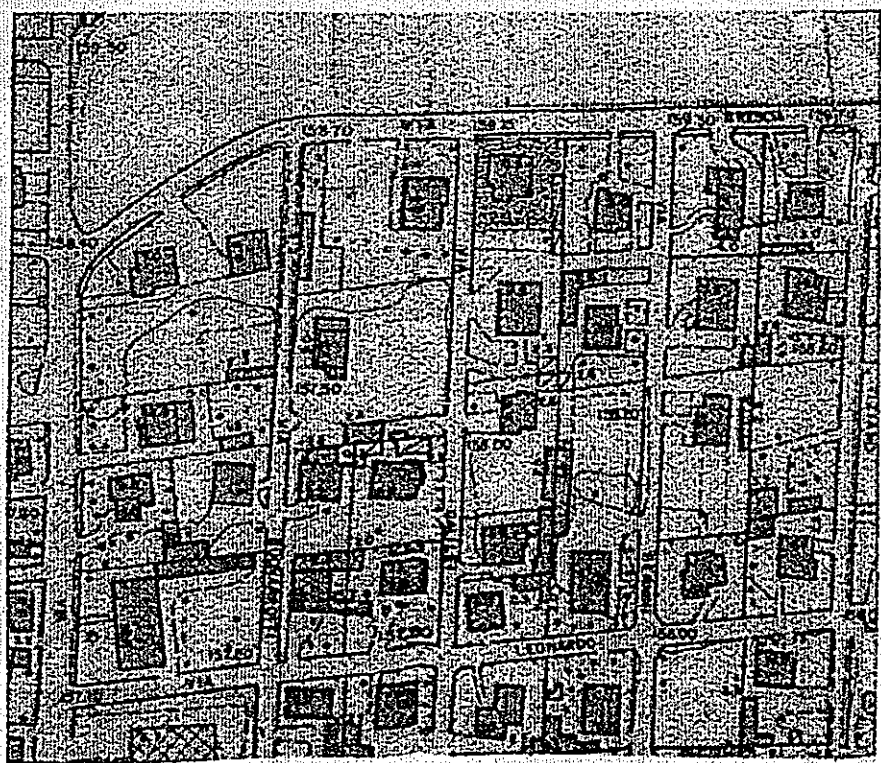
DATA
PROT. N.
2 SET. 1986
MAG. 2

Firma: [Redacted]
[Redacted]

RAPPORTI / DATI PLANOVOLUMETRICI

SUPERFICIE DEL LOTTO	MC	785.40
VOLUME COSTRUZIONE ESISTENTE	MC	618.91
VOLUME DEL SOPRALZO	MC	543.15
TOT VOLUME	MC	1.162.06

RAPPORTO MC 1.162.06 < MC 785.40 x 1,5 (CON BENEFICI ART. 21 DEL PRG)

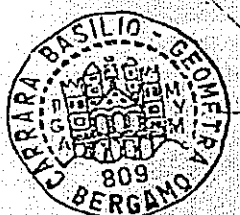


ESTRATTO DI FOTOGRAFOMETRIA Rappr. 1:2000

Esaminato dalla Commissione Edilizia

in data 6-2-82 Verbale n° - 2480

CF	...
22 DIC. 1981	...
N°	...



STUDIO TECNICO
Geom. BASILIO GARRARA
 Via Crema, 3 - Tel. 896.023
 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)
 Cod. Fisc. CRR BSL 41 D 20 C 894 J

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO



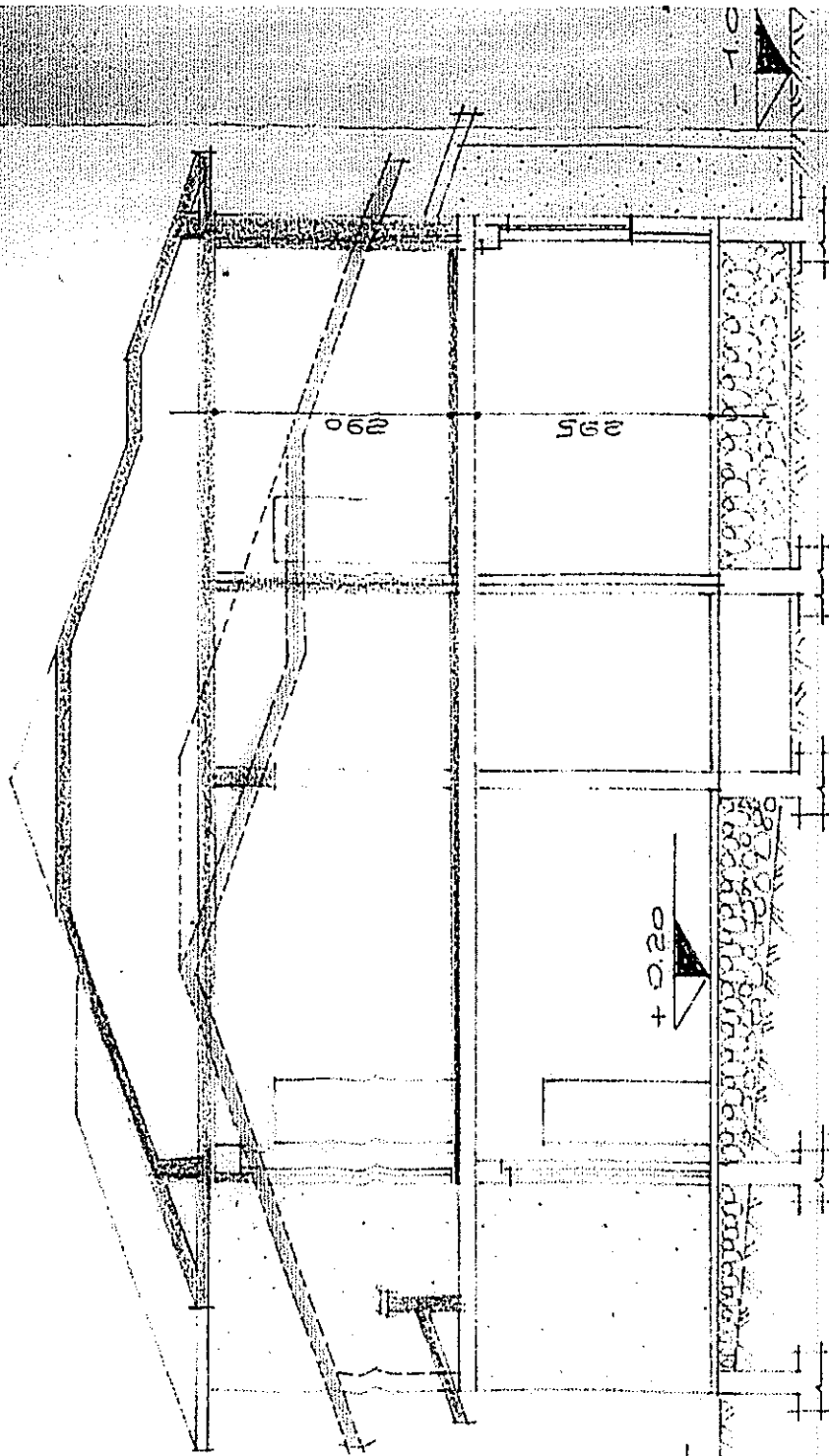
TAV UNICA

DICEMBRE 81

RAPPRESENTAZIONE 1:100

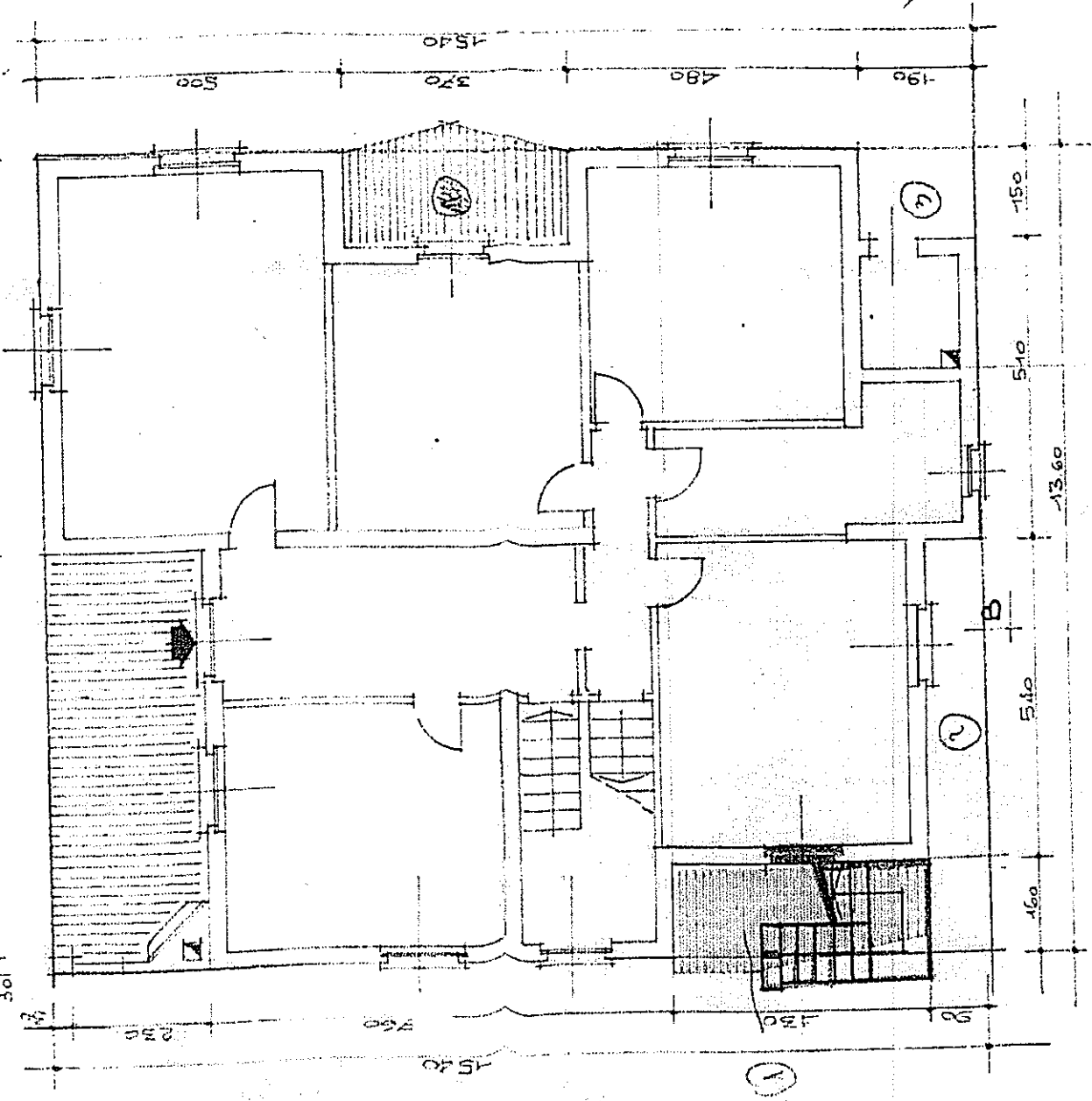
PROGETTO

SOPRALZO CASA DI CIVILE ABITAZIONE

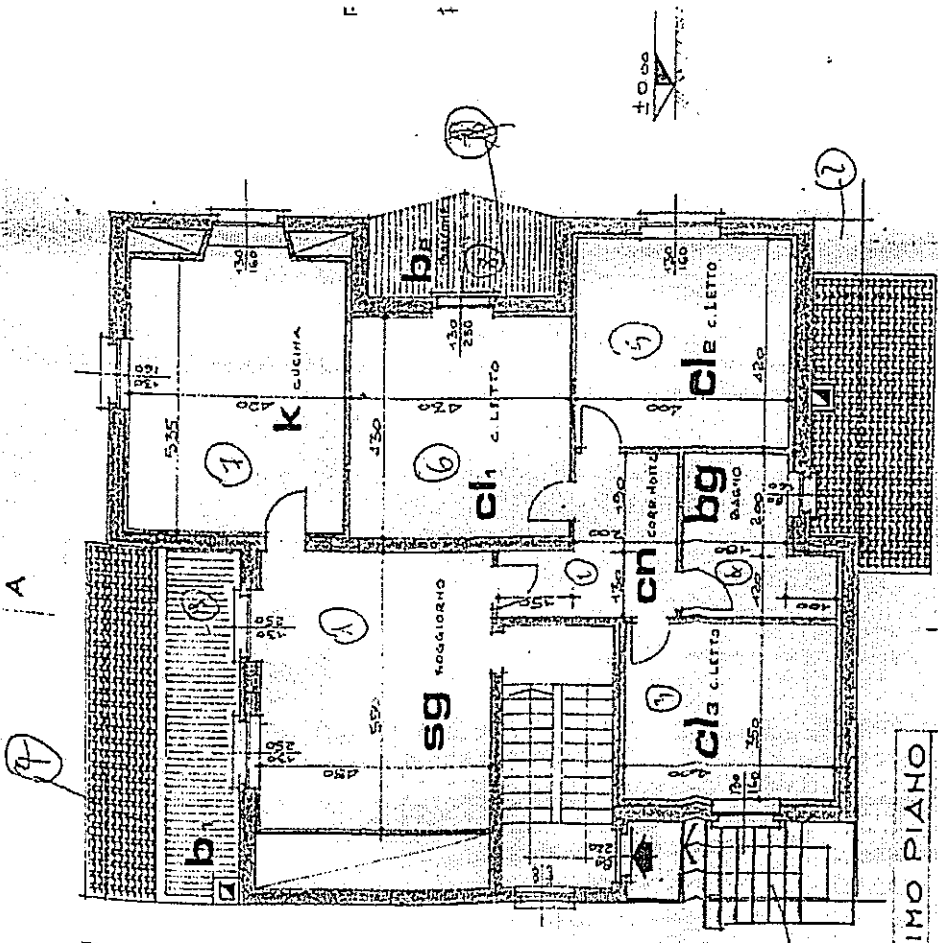


SEZIONE A - B

39.50

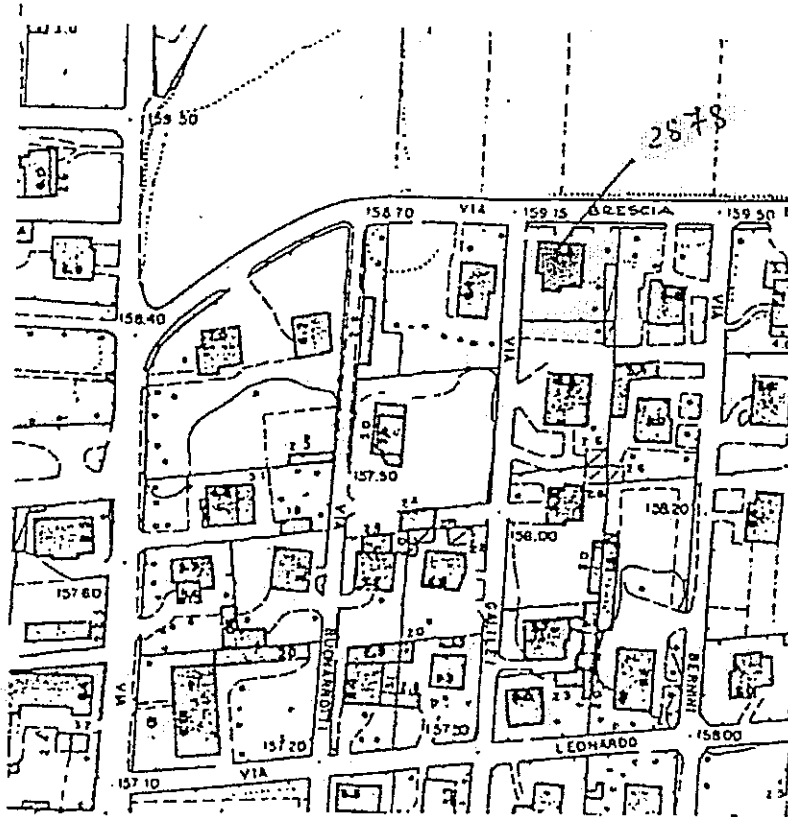


SUPERF. NETTE INT.	RAPP. SERVIZI
sg - mq 24.75	$\frac{24.75}{9} < 2.75$
k - mq 22.47	$\frac{22.47}{6} < 3.74$
cl ₁ - mq 18.09	$\frac{18.09}{5} < 3.62$
cl ₂ - mq 16.00	$\frac{16.00}{8} < 2.00$
cl ₃ - mq 14.00	$\frac{14.00}{7} < 2.00$
bg - mq 6.96	$\frac{6.96}{8} < 0.87$
cn - mq 9.35	$\frac{9.35}{8} < 1.17$
sg - mq 111.02	
b ₁ - mq 9.52	
b ₂ - mq 6.47	
sg - mq 15.99	



PIANTA PRIMO PIANO

VIA BRESOLA



ESTRATTO FOTOGRAMMETRIA - Sc. 1:2000

COMUNE di COLOGNO AL SERIO

(Provincia di BERGAMO)

- UFFICIO TECNICO -

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
~~AUTORIZZAZIONE~~

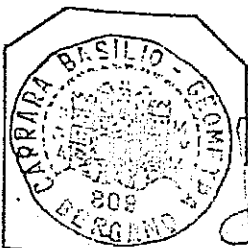
PROT. SANATORIA N° 1228 DEL 17.10.91

IL TECNICO INCARICATO

IL SINDACO
ALESSANDRA PENATA



Handwritten signature



Handwritten signature

STUDIO TECNICO
Geom. BASILIO CARRARA
Via Mons. Drago, 15 - Tel. 030.23
24055 COLOGNO AL SERIO (BG)
Cod. Fisc. CRR ESL 21050 C8943
Partita IVA 00453700156

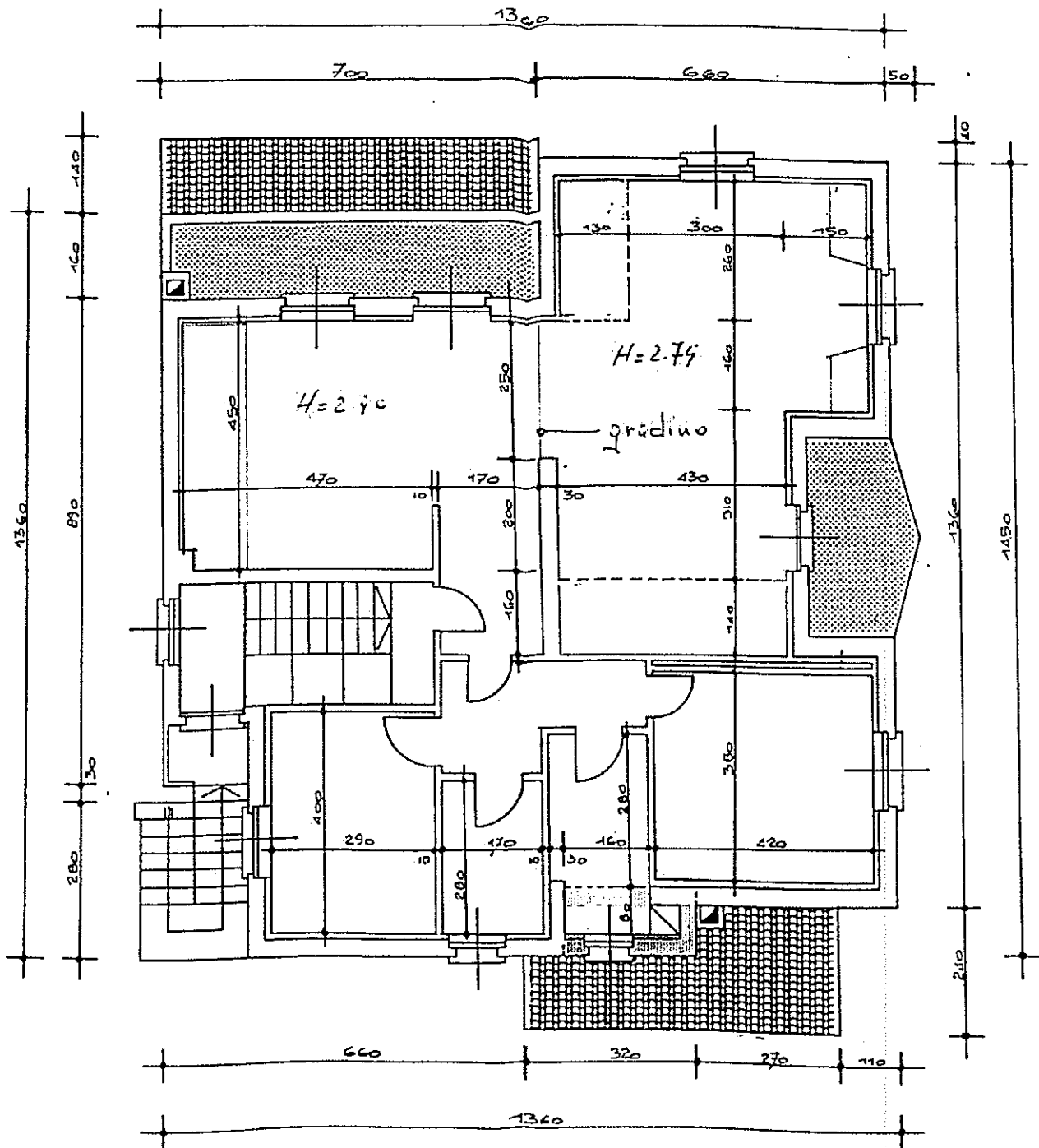
Comune di COLOGNO AL SERIO

Proprieta' *[Redacted]*

Dicembre 1986 Tavola unica

OGGETTO

RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE



PRIMO PIANO

COMUNE di COLOGNO AL SERIO

(Provincia di BERGAMO)

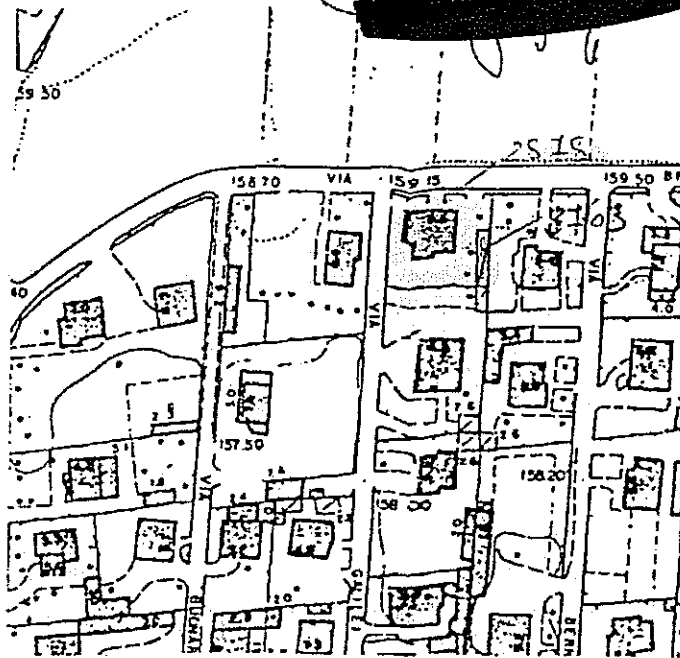
- UFFICIO TECNICO -

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

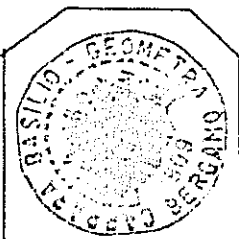
PROT. SANATORIA N° 484-485 DEL 17/10/91

IL TECNICO INCARICATO

IL SINDACO



Estratto di fotogrammetria Sc. 1:2000



Carrara

STUDIO TECNICO
Geom. BASILIO CARRARA
Via Mons. Drago, 16 - Telef. 89.60.23
4055 COLOGNO AL SERIO (Bergamo)
C. F. CRR BSL 41D20 C894J
P. IVA 0045310.016.6

COLOGNO AL SERIO

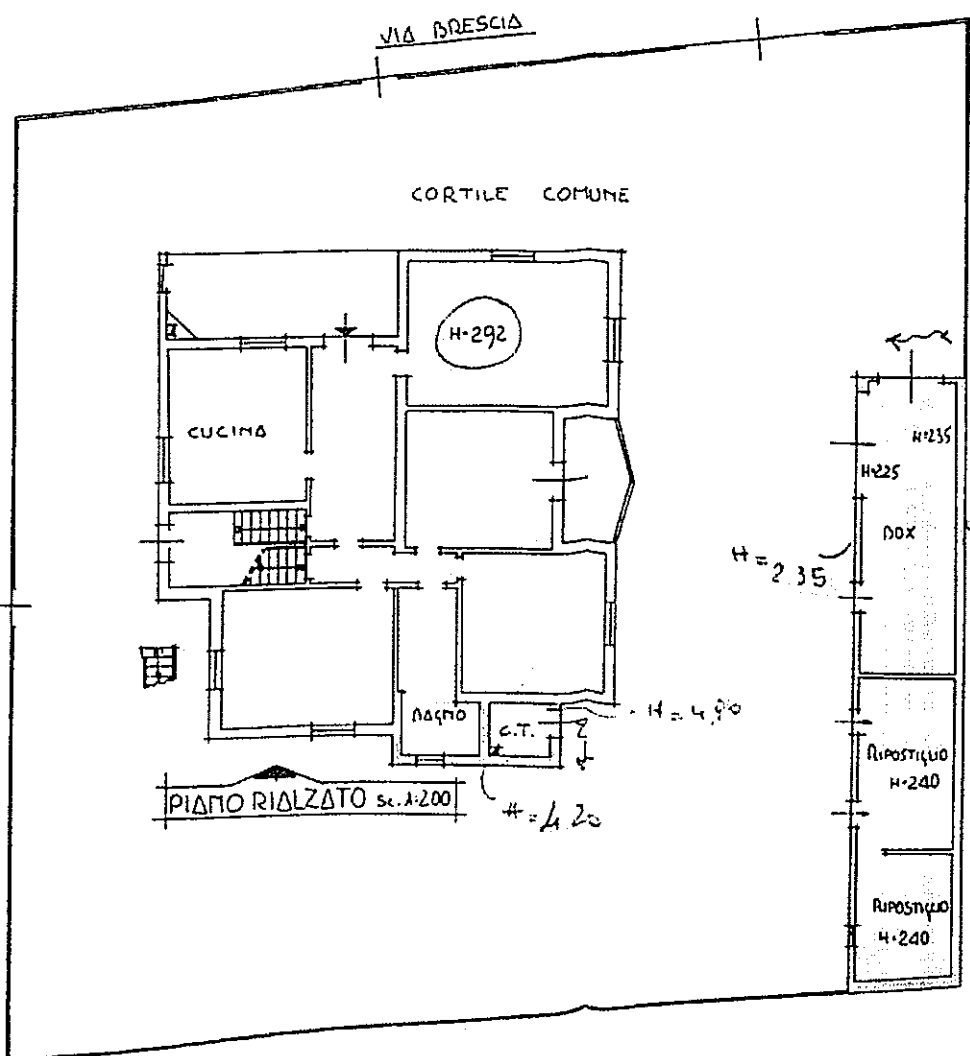
F. [REDACTED] Bonacina

TAV. UNICA

MARZO 86 -

OGGETTO

RILIEVO SITUAZIONE ATTUALE



VIA BRESCIA

CORTILE COMUNE

H-292

CUCINA



PIANO

C.T.

H = 4.90

PIANO RIALZATO Sc. 1-200

H = 4.20

H=235

H=225

DOX

H = 2.55

H = 2.35

PIANO TERRA Sc. 1-200

Ripostiglio

H=240

Ripostiglio

H=240

VIA GALILEI

MODULO
P. 19 - 1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

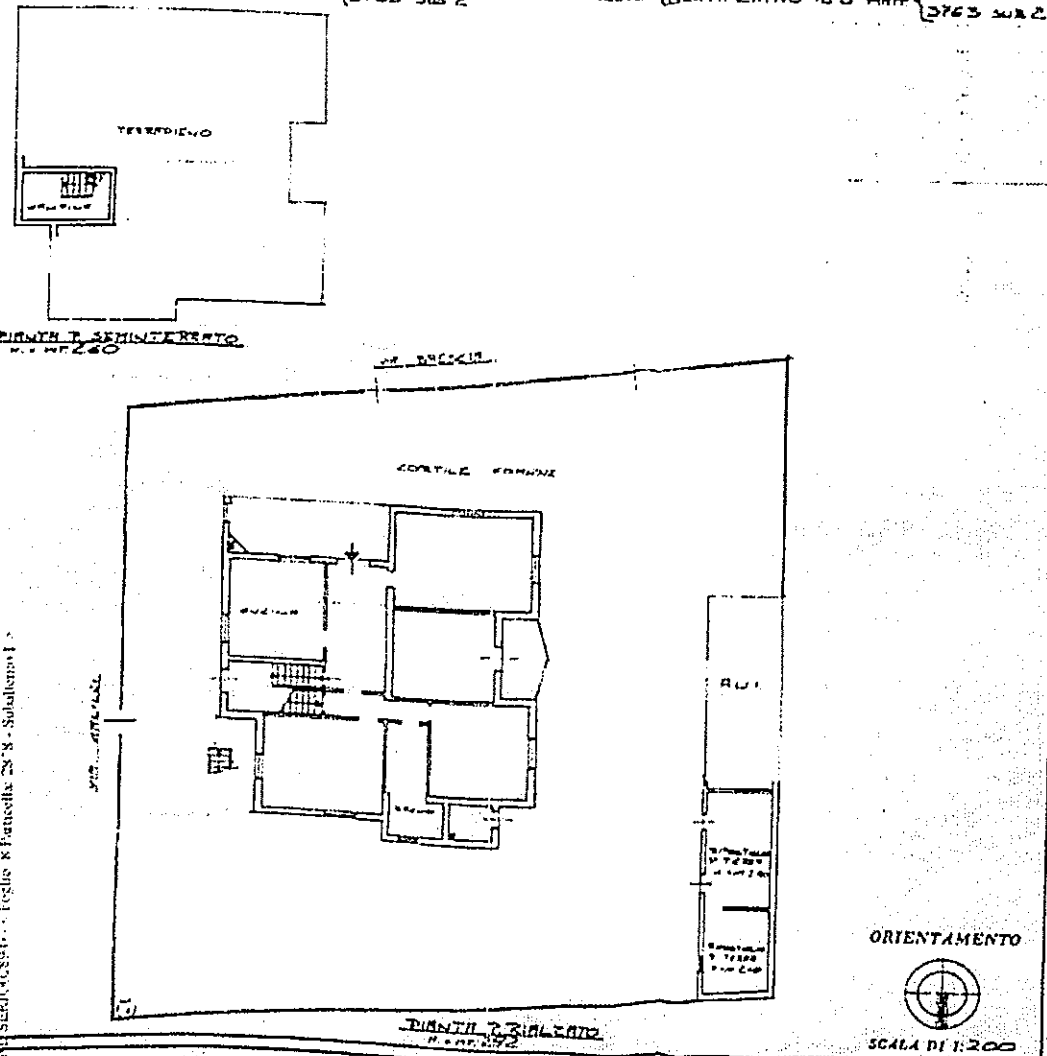
Lire
150

(L. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, N. 30)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOGLIO D'ALSERIO Via BRESCIA 8

D. [REDACTED]
Allegato [REDACTED]

PER DIVISIONE DEL T.C. 8 MRP. { 2870
3763 SUB 2 RISSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO T.C. 8 MRP. { 2870 SUB 2
3763 SUB 2



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 02/08/1986
PROG. N° 146511

Completato dal [REDACTED]
Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di [REDACTED]
DATA 08/08/1986
Firma: [REDACTED]