

278/09 no. 510

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo  
-Tel.035 255135 -

23  
+ INTEGR.  
DOC. 38

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Esecuzione Immobiliare n. 278/2009

Giudice Relatore dott. Massimo Gaballo

Prossima udienza : 18.02.2011

Promossa da : [redacted] con avv. A. Botti

Banca Italease s.p.a. con avv. G. Marchesi

Interventi : Cassa Rurale di Credito Coop. Di Treviglio con avv. A. Rivoltella

[redacted] con avv. F. Fugazzola

[redacted] con avv. P. Calvino

[redacted] con avv. Giulio Marchesi

Banca Popolare di Intra s.p.a. con avv. F. Verdi

[redacted] con avv. F. Daminelli

Nei confronti di :

[redacted]

\*\*

Premesse

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo veniva nominato esperto estimatore dei beni facenti parte della procedura esecutiva indicata a margine.

Allo scrivente che accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli disponibili alla consultazione, veniva posto il seguente quesito :

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria provveda :

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportu-

no, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' ufficio tecnico erariale.

2. Ad una sommaria descrizione dei beni
3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.
4. Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si 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 ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.
6. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

7. All'accertamento, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
8. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, identificando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.
11. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
12. All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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, vincolo 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 vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
13. All'accertamento se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
15. Proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
16. Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto dei bandi d'asta immobiliare.

\*\*

#### Svolgimento operazioni peritali

Mediante comunicazione è mezzo raccomandata RR inviata il 15.01.2010 alla società [REDACTED] e mediante Fax e ai legali dei creditori procedenti, lo scrivente comunicava di aver fissato la data d'inizio delle operazioni peritali, mediante accesso ai luoghi in Comune di Bergamo via San Vigilio n.17, per il giorno 26.01.2010 con ritrovo alle ore 09:30. In tale occasione un incaricato della società [REDACTED] rendeva i beni oggetto di procedura esecutiva inclusi nell'immobile in San Vigilio visibili, fatta eccezione per alcune porzioni immobiliari che risultavano occupate e di cui si tratta più avanti. In tale occasione veniva stabilito la data del successivo sopralluogo da effettuarsi presso i beni immobili situati in Bergamo via Sudorno e poi in via Campagnola angolo via Stendhal.

Accertato che alcune immobiliari oggetto di procedura esecutiva erano occupate, lo scrivente con raccomandata RR inviata alla società [REDACTED] ed ai legali dei creditori procedenti, veniva manifestata la necessità di poter visionare e raccogliere elementi riguardanti le porzioni immobiliari occupate.

In risposta alla suddetta la società [REDACTED] comunicava mediante Fax del 04.03.2010 i nominativi ed i recapiti degli occupanti, inoltre venivano fornite allo scrivente a mezzo di un

collaboratore della società, copie di preliminari di compravendita sottoscritti tra la società ed i promissari acquirenti.

Lo scrivente procedeva a contattare ciascuno di essi per concordare l'accesso ai beni occupati e nel contempo acquisire informazioni utili alla procedura esecutiva riguardanti l'esistenza di tali circostanze.

Alla luce di quanto sopra detto in relazione all'esistenza di contratti di compravendita, alla necessità di effettuare approfonditi accertamenti urbanistici riguardanti titoli abilitativi ancora in corso di definizione, ed alla situazione di alcuni immobili che risultano tutt'ora in corso di costruzione, lo scrivente chiedeva al Giudice Relatore proroga di giorni 120 alla data stabilita per il deposito della relazione. Detta proroga veniva concessa.

Inoltre durante lo svolgimento delle operazioni peritali veniva accertato che uno degli immobili oggetto di procedura, nella fattispecie del fabbricato in via Campagnola/ Stendhal, era parzialmente in uso alla Banca Intesa San Paolo per la totalità dei locali a piano terra e parte di quelli a piano primo, utilizzati come centro servizi del gruppo bancario. Al fine di poter acquisire le planimetrie catastali dell'immobile, risultate " segretate " presso l'agenzia del territorio di Bergamo, si rendeva indispensabile ottenere il bene stare e l'autorizzazione della Banca. Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare tale richiesta alla sezione gestione immobili del gruppo bancario in questione, che sentita anticipatamente, ha poi inviato allo scrivente l'autorizzazione richiesta.

Ancora per quanto riguarda lo stesso immobile, il sopralluogo presso i locali poteva avvenire solo concordando anticipatamente l'incontro, alla presenza del funzionario preposto dall'istituto bancario.

L'immobile in Bergamo via Sudorno ex legnaia oggetto di procedura esecutiva è risultato in base agli accertamenti urbanistici svolti, gravato da un procedimento conseguente abusi edilizi di una certa rilevanza. Data l'importanza dell'argomento in relazione alla valorizzazione del bene,

si è reso necessario approfondire tali accertamenti al fine di acquisire maggiori informazioni possibili sul caso.

Alla luce di quanto sopra detto lo scrivente in data 02.07.2010 chiedeva il rilascio di ulteriore proroga alla data stabilita per il deposito della relazione di stima. Tale proroga veniva concessa.

\*\*

**1. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali aggiornati**

Premesso che in base alla situazione accertata presso l'agenzia del territorio di Bergamo, l'originario mappale n. 585 sub.701 è stato ~~soppresso~~ e ha originato, il mappale n.785 subalterni da 702 a 724, e che sono state apportate modifiche alla situazione catastale per aggiornarla allo stato di fatto, alcuni lotti sono stati, per quanto possibile, formati tenuto conto dell'esistenza di preliminari di compravendita ove reperiti e/o secondo le indicazioni della società [REDACTED]

[REDACTED] oppure in base all'utilizzo ove sono previsti abbinamenti tra abitazioni, autorimesse ed aree di pertinenza esclusiva.

**- Beni Immobili in Comune di Bergamo via San Vigilio n. 15 -**

**Lotto 1**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione posta a piano primo e secondo, giardino esclusivo a piano terra e cantina e piano secondo interrato; n 2 autorimesse a piano secondo interrato.

Abitazione mappale 585 sub.705; autorimesse a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 722 - sub.723. Bene comune a tutti i subalterni mappale 585 sub. 702 - vano scala, ascensore, rampa, corsello, cortile.

Confini dedotti dall'elaborato planimetrico catastale :

del giardino esclusivo a piano terra : altre unità immobiliari a piano terra; a catasto terreni mappali 170-171-873.

Di parte dell'abitazione a piano primo : pareti perimetrali prospettanti su enti comuni e/o esclusivi, vano scale comune sub.702.

Di parte dell'abitazione a piano secondo : pareti perimetrali prospettanti su enti comuni e/o esclusivi, vano scale comune sub.702, abitazione sub.706

Del box sub 722 : corsello manovra e corridoio sub.702, cantina sub.705, box sub. 723, terrapieno.

Del box sub.723 : corsello manovra e corridoio sub.702, cantina sub.705, box sub.722, angolo box sub.724, terrapieno.

### Lotto 2

Porzione di fabbricato ad uso abitazione posta a piano terra con giardino e cortile esclusivo, autorimessa a piano primo interrato, due autorimesse a piano secondo interrato.

Abitazione a piano terra mappale 585 sub. 704; box a piano primo interrato mappale 585 sub.715; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 718; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 719;

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo dell'abitazione :

giardino esclusivo sub. 704, giardino esclusivo sub.705, abitazione sub.703, bene comune non censibile sub.702, parete perimetrale prospettante su via San Vigilio; del giardino esclusivo: via San Vigilio, a C.T. mapp. 705-170.

del box sub.715 : bene comune non censibile sub.702, box sub. 716, box sub. 714;

del box sub.718 : bene comune non censibile sub.702, box sub. 717, box sub. 719;

del box sub. 719 : bene comune non censibile sub.702, box sub. 718, box sub 720.

### Lotto 3 -

Porzione di fabbricato ad uso abitazione situata a piano terra e giardino esclusivo a piano terra.

Abitazione a piano terra e area esclusiva mappale 585 sub.703

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo dell'abitazione : parete perimetrale prospettante su giardino esclusivo sub.705, pareti perimetrali prospettanti su giardino esclusive sub.703, bene comune non censibile sub.702 vano scale, abitazione mapp. 585 sub.704.

**Lotto 4**

Porzione di fabbricato ad uso abitazione situata a piano terzo, autorimessa a piano primo interrato.

Abitazione a piano terzo mappale 585 sub. 707; autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 708.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo dell'abitazione : pareti perimetrali su enti comuni ed esclusivi, bene comune non censibile sub.702 vano scale ecc.;

del box : bene comune non censibile sub.702 vano scale e corsello manovra, terrapieno.

**Lotto 5**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 709.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702, terrapieno su due lati.

**Lotto 6**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 710.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702 corsello manovra ecc., terrapieno, box sub. 711.

**Lotto 7 -**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 711.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo: bene comune non censibile sub.702, terrapieno, box sub.710 , box sub.712.

**Lotto 8**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 712.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo: bene comune non censibile sub.702, terrapieno, box sub. 713 – sub.711.

**Lotto 9**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 713.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo: bene comune non censibile sub.702, terrapieno, box sub. 712, box sub.714.

Lotto 10

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 714.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702, terrapieno, box sub. 715 – sub.713.

Lotto 11

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 716.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702 rampa accesso carrale, terrapieno, box sub. 715

Lotto 12

Autorimessa a piano secondo interrato mappale 585 sub. 717.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702 rampa carrale ecc., terrapieno, box sub. 718

Lotto 13

Autorimessa a piano secondo interrato mappale 585 sub. 724.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub.702, terrapieno, box sub. 723 angolo.

- Beni Immobili in Comune di Bergamo Via Sudorno 17 -

Lotto 14 – Legnaia :

Porzione di fabbricato al rustico composta - catastalmente - da deposito a piano interrato, deposito a piano terra e terrazzo consistenza considerate come in forza delle prescrizioni urbanistiche abilitative; area urbana e autorimessa a piano terra parte del fabbricato mapp.766

Mappale 37 sub.702; area urbana mappale 766 sub.713; bene comune non censibile vialetto pedonale mapp. 766 sub. 705 comune ai mappali 766 sub.702 e 37 sub.702; area comune disimpegno, ascensore, lucernari,ecc. sub. 704; autorimessa a piano terra mappale 766 sub.744

( ex sub. 719 e sub.720); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo del fabbricato mapp. 32 sub.702 : area urbana esclusiva sub. 713, mappale 767 sub.701, terrapieno; dell'area urbana sub.713 : porzione di fabbricato mapp 767 sub.701, fabbricato mapp. 37 sub.702, area urbana sub.712, vialetto sub. 705, CT.mappale 768; dell' autorimessa sub. 744 : autorimesse sub.718 - 721, bene comune non censibile sub.715, terrapieno.

#### Lotto 15 – dependance -

Porzione di fabbricato in corso di costruzione – catastalmente - disposto tra i piani interrato, terra e primo ( ex mapp. 767 sub.1) consistenza considerata come derivante dai titoli abilitativi urbanistici permesso di costruire in sanatoria; area urbana; autorimessa a piano terra.

Mappale 766 sub.702 ( ex 767 sub.1); area urbana mappale 766 sub.712; beni comune non censibili sub. 705 e 715 corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione; area comune disimpegno ascensore lucernari sub. 704; Autorimessa a piano terra mappale 766 sub.729.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : del fabbricato in corso di costruzione : area urbana esclusiva sub.712, bene comune sub.705; dell'area urbana sub. 712 : fabbricato sub. 702, area urbana sub. 713 – 711 -, bene comune sub.705; dell'autorimessa : sub.715 bene comune, autorimesse sub.728 – 730.

#### Lotto 16

Autorimessa a piano terra mappale 766 sub. 743 ( ex mappali 766 sub. 716 –717); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 718 terrapieno.

**Lotto 17**

Autorimessa a piano terra mappale 766 sub. 718; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, autorimesse sub. 743 -744, terrapieno.

**Lotto 18**

Posto auto a piano terra mappale 766 sub. 722; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, posto auto sub.723, terrapieno.

**Lotto 19**

Posto auto a piano terra mappale 766 sub. 724; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, posto auto sub.723, terrapieno.

**Lotto 20**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 766 sub. 734 ; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 745 – 735.

**Lotto 21**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 766 sub. 735; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 734 – 746.

#### Lotto 22

Autorimessa a piano terra mappale 766 sub. 746 ( ex mappali 766 sub. 736 -737); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 735 – 747, terrapieno.

#### Lotto 23

Autorimessa a piano primo interrato mappale 766 sub. 747 ( ex mappali 766 sub. 738 – 739); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 740 – 746, terrapieno.

#### Lotto 24

Posto auto a piano primo interrato mappale 766 sub. 740; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, autorimesse sub. 747 , terrapieno.

#### Lotto 25

Autorimessa a piano primo interrato mappale 766 sub. 745 ( ex mappali 766 sub. 741 – 742);  
bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra,  
scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Confini dedotti dalle planimetrie catastale considerati in unico corpo : bene comune non censibile sub. 715, box sub. 734, terrapieno.

Beni immobili in Comune di Bergamo Viale Vitt. Emanuele

**Loto 26**

In edificio di tipo condominiale piccolo edificio indipendente ex portineria, disposto tra i piani interrato, terra e primo con area di pertinenza esclusiva.

Foglio 38 mappale 238 sub. 761; Confini in unico corpo : mapp. 238 sub.751 b.c.n.c., viale Vitt.

Emanuele, scaletta che porta a via del Cornasello, area esclusiva mappale 238 sub.760;

n.b l'elaborato planimetrico catastale non riporta il sub. 761 ai piani interrato e primo.

Beni immobili in Comune di Bergamo Via Del Cornasello 17 –

**Lotto 27**

In edificio di tipo condominiale Autorimessa a piano interrato mappale 238 sub.731.

Confini : bene comune non censibile corsello manovra sub. 709, autorimesse sub. 732 – sub.

730.

Immobile in Bergamo via Stendhal – via Campagnola

**Lotto 28** - Porzione immobiliare di edificio ad uso uffici/commerciale/archivi e locali interrati di servizio costituita dai piani interrato, terra primo e secondo, oltre vani scale ed accessori in copertura. individuata a catasto fabbricati del Comune di Bergamo censuario di Boccaleone foglio 21 mappali 8496 sub. 701 sub. 702 .

Confini in unico corpo : area esclusiva, mappale 3409, proprietà [REDACTED] ed aventi causa, pareti perimetrali su enti comuni ed esclusivi, angolo via Campagnola via Stendhal

\*\*

**2. Sommaria descrizione dei beni**

Per maggiore comodità di lettura e per evitare inutili ripetizioni, le descrizioni di seguito riportate sono già uniformate con la suddivisione dei beni in lotti come anticipata nel capito precedente e confermata nei capitoli " 10 - 11 " riguardanti la formazione di lotti omogenei e la comoda divisibilità dei beni.

Edificio in Bergamo via San Vigilio 15

Si tratta di una costruzione che in seguito ad un importante intervento di ristrutturazione, che ha compreso anche la formazione di autorimesse interrata, è stato trasformato da edificio di tipo alberghiero/ristorante in residenziale di tipo condominiale. I lavori sono stati ultimati nel dicembre 2009. Le parti comuni sono pressoché completate così come le aree di pertinenza esterna abbinata in uso esclusivo alle abitazioni poste a piano terra e primo; mentre sono ancora mancanti alcune finiture interne ed impianti che riguardano l'abitazione di maggiori dimensioni a piano terra e quella situata all'ultimo piano interessata anche da un intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'edificio situato in via San Vigilio al civico n. 15 in una posizione di notevole valore sotto l'aspetto panoramico e di contesto ambientale, si presenta esternamente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, le finiture sono state eseguite nel rispetto delle caratteristiche originarie della casa con materiali di ottima qualità, così come è stato per quanto riguarda gli spazi scoperti comuni o di pertinenza esclusiva pavimentata e delimitati con manufatti in pietra. La casa include due piani interrati ove sono state realizzate autorimesse in numero superiore alle unità immobiliari abitative incluse nella costruzione.

Anche gli interrati come i corselli manovra ed i camminamenti comuni sono in ottime condizioni e di buona fattura. L'intervento di ristrutturazione ha comportato anche l'inserimento di un ascensore che raggiunge, anche solo in modo privato mediante comando a chiave, l'abitazione posta a piano terzo ex sottotetto.

La parete che delimita il complesso edificato lungo via San Vigilio, che include la porta di accesso alle autorimesse, è interamente rivestita in pietra così come le pareti situate a monte del-

la casa; sono evidenti gli interventi di risanamento e ripristino che hanno interessato la parete lungo via San Vigilio.

Le strutture portanti sono in parte in muratura ed in parte in cemento armato con particolare utilizzo di tale materiale per le parti interrato della casa; il tetto ha struttura in legno con travi a vista, i canali di raccolta acque pluviali sono in lamiera di rame, i comignoli in muratura di mattoni. Il locale ingresso comune che disimpegna le diverse unità immobiliare e include le scale rivestite in pietra e l'ascensore, è ancora mancante di alcune finiture tra cui le lampade a parete, ed il rivestimento finale delle pareti. I pavimenti e le cornici che contornano i portoncini d'ingresso alle abitazioni sono in pietra così come la zoccolatura delle pareti e delle scale. L'ascensore ha finitura interna in stucco di tipo Veneziano.

In conclusione, per quanto riguarda le caratteristiche generali dell'edificio, è evidente come l'intervento di ristrutturazione messo in atto è stato finalizzato a conseguire un prodotto finale di alto livello e di tipo signorile, alla luce anche dalla posizione di notevole valore sotto l'aspetto del contesto ambientale e della panoramicità di cui la casa beneficia pressoché, anche se in modo diverso per tutte le unità immobiliari in incluse.

(documentazione fotografica foto da 1 a 16 )

L'edificio include anche un'abitazione a piano secondo e due autorimesse al piano secondo interrato non oggetto di procedura esecutiva, esplicitamente escluse da quest'ultima e dal 23.02.2010 proprietà di terzi.

Le superfici riportate a conclusione della descrizione dei singoli lotti sono determinate al lordo delle murature, interne ed esterne, calcolate graficamente sulla base delle rappresentazioni planimetriche catastali, per cui come tali con il conseguente grado di approssimazione e arrotondamento.

#### Lotto 1

Abitazione mappale 585 sub.705; autorimesse a piano secondo interrato mappali 585 sub. 722 e sub.723. bene comune a tutti i subalterni mappale 585 sub. 702 – vano scala, ascensore, rampa, corsello, cortile.

L'unità immobiliare occupa l'intero piano primo della casa oltre parte del piano secondo, dispone di due ampi terrazzi ed una cantina a piano interrato, si tratta dell'appartamento, completamente arredato e abitato dal sig. [REDACTED] che come detto in altri capitoli della presente relazione ha sottoscritto con la società [REDACTED] un preliminare di compravendita per l'acquisto della porzione immobiliare in questione.

L'accesso avviene attraverso il portoncino blindato situato in posizione centrale sul pianerottolo di arrivo del signorile vano scale, proprio di fronte la porta dell'ascensore; è anche possibile accedere all'abitazione mediante il secondo portoncino blindato situato a piano secondo a breve distanza dalla porta che da accesso all'altra abitazione situata non inclusa nella procedura esecutiva.

Il piano primo include una zona disimpegno ingresso situata in corrispondenza della porta di accesso all'abitazione, l'ampio soggiorno pranzo direttamente collegato al terrazzo che si affaccia sul lato principale della casa, la cucina di dimensioni più che abitabili, un piccolo bagno con antibagno posizionato al lato della cucina, uno studio con ripostiglio guardaroba ed un secondo bagno direttamente accessibile dallo studio. Sia dalla cucina che dallo studio è possibile accedere all'altro terrazzo che completa la consistenza a piano primo dell'appartamento. Attraverso la scala interna situata tra la cucina e la parete perimetrale che separa l'abitazione dal vano scale comune si sale a piano secondo, ove tre camere ed un bagno costituiscono la zona notte della casa insieme al disimpegno dal quale è anche possibile accedere al vano scale condominiale. Due delle tre camere dispongono di ripostiglio/cabina armadio di discrete dimensioni. La cantina al secondo piano interrato ed il giardino esclusivo a piano terra completano la consistenza della porzione immobiliare in questione. Il giardino, delimitato verso l'abitazione dalla parete parapetto del terrazzo più piccolo e da rete metallica plastificata, ha andamento piuttosto

scosceso per cui non certo comodamente fruibile, anzi il mantenimento e la gestione dell'area è sicuramente piuttosto difficoltosa.

Si aggiungono poi due autorimesse al secondo interrato, quella adiacente il corridoio comune è piuttosto corta, mentre la seconda, adiacente la prima è doppia in lunghezza; la cantina situata dietro l'autorimessa di minori dimensioni è abbastanza grande.

I materiali di finitura sono di ottima qualità, ottimamente abbinati con gli arredi, diverse zone controsoffitate interessano principalmente la zona giorno della casa, i pavimenti sono per buona parte degli ambienti in parquet, quelli della cucina in lastre di gres porcellanato di alta qualità, i bagni dispongono di pavimenti e rivestimenti in marmo, i sanitari e le rubinetterie sono costituiti da elementi in serie speciale. Porte e serramenti sono in legno laccato di colore bianco, i serramenti dispongono di doppi vetri e griglie oscuranti in legno di colore grigio.

Di notevole valore è l'ampio terrazzo che si affaccia sul versante principale della casa dal quale la vista panoramica è di grande effetto, l'altro terrazzo seppur privo di una così rilevante vista è, data la posizione, quasi perennemente in ombra visto che si trova tra la casa e lo scosceso giardino di proprietà esclusiva; rappresenta comunque una zona ampia ed appartata al servizio della cucina dalla quale si accede direttamente.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a metano ed impianto di erogazione a pavimento, la casa dispone anche di impianto di condizionamento con canalizzazioni e bocchette situate nei controsoffitti.

Le autorimesse hanno porte di tipo sezionale con movimentazione automatizzata e telecomando, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti in intonaco tinteggiato.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 17 a 26 ed alla planimetria catastale allegata.

Superfici circa :

parte abitazione a piano primo	mq.	180,00
parte abitazione a piano secondo	mq.	80,00

Terrazzi	mq.	147,00
Giardino esclusivo	mq.	340,00
Cantina	mq.	10,00
Autorimessa sub.722	mq.	12,00
Autorimessa sub. 723	mq.	34,00

---

## Lotto 2

Abitazione a piano terra mappale 585 sub. 704; box a piano primo interrato mappale 585 sub.715; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 718; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 719;

Si tratta dell'abitazione che occupa quasi interamente il piano terra dell'edificio e che comprende due ampie porzioni di area esclusiva direttamente accessibili dal soggiorno veranda. Si aggiungono un'autorimessa a piano primo interrato e due al secondo interrato. Come precisato nelle premesse il lotto è stato formato tenuto presente che le porzioni immobiliari in questione sono state oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 17.02.2006 tra la società [REDACTED]

[REDACTED] che attualmente ne detiene le chiavi di accesso. Il sig. [REDACTED] ha inoltre comunicato allo scrivente di aver eseguito, a propria cura e spese, opere di finitura ed impianti interni all'abitazione.

L'appartamento si compone di un ampio locale soggiorno pranzo situato dove in origine era presente una veranda realizzata con serramenti in ferro, oggi in analogo materiale i serramenti sono stati dotati di vetri isolati in adeguamento alle attuali esigenze di contenimento energetico; si aggiungono l'ingresso disimpegno, un locale studio, bagno e cucina nella zona giorno, mentre la zona notte comprende altri due bagni e due camere da letto.

La porzioni di giardino esclusivo di maggiori dimensioni costituisce a tutti gli effetti un vero e proprio terrazzo direttamente fruibile dal soggiorno pranzo, peccato per la presenza di alcune griglie di areazione delle autorimesse interrate che interrompono la pavimentazione in sassi e

pietra che interessa l'intera superficie dell'area esclusiva. Il cortile esclusivo situato sul lato opposto del precedente, anch'esso direttamente accessibile dal soggiorno pranzo, ha una leggera pendenza verso l'esterno della proprietà è direttamente collegata all'abitazione grazie alla presenza della porta finestra che porta all'interno dello studio. L'area, malgrado delimitata da paletti in ghisa, consente anche lo stazionamento di autovetture per cui operazioni di carico e scarico possono essere agevolmente svolte senza dover necessariamente servirsi dei box a piano interrato.

In occasione dei sopralluoghi effettuati durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile riscontrate all'interno dell'abitazione la mancanza di alcuni materiali di finitura ed il non avvenuto completamento di tutti gli impianti. In particolare non erano ancora posati i pavimenti in parquet previsti nella zona notte, mancavano le porte ed i battiscopa, i frutti e le placche delle prese di corrente ed interruttori, i rivestimenti del camino, alcuni sanitari e rubinetterie. La pavimentazione in pietra del soggiorno, cucina e locale ingresso era protetta da teli di copertura fissati mediante nastratura, i rivestimenti dei bagni, quasi completi, sono in marmo travertino stuccato lucido; le pareti hanno finitura in gesso e sono da tinteggiare così come i controsoffitti che includono le canalizzazioni del sistema di condizionamento ed i fori che alloggeranno l'illuminazione da incasso.

I serramenti sono in legno laccato dotati di vetri isolanti e griglie oscuranti in legno di tipo veneziana, l'impianto di riscaldamento è autonomo con diffusione a pavimento, manca il serramento del bagno situato a ridosso della parete più a nord della casa.

Malgrado la mancanza dei particolari di finitura sopra sinteticamente elencati è evidente come l'abitazione una volta ultimata sarà di livello signorile anche alla luce delle importanti dimensioni, della dislocazione all'interno dell'edificio che garantisce un buon grado di autonomia e della presenza di spazi esterni esclusivi di pregevole valore sotto l'aspetto paesaggistico. Il soggiorno interamente delimitato da serramenti vetrati, provvisto di camino nella sua parte centrale, è

luminoso e spazioso consentendo nel contempo una vista sulla città bassa analoga a quella che avviene dagli spazi esterni scoperti.

Le tre autorimesse, due delle quali a piano secondo interrato ed una al piano primo interrato sono tutte piuttosto grandi tanto da consentire in ciascuna, seppur in modo diverso, lo stazionamento di due autovetture di medie dimensioni. Le porte sono di tipo sezionale automatizzate e telecomandate, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per maggiori informazioni di rimanda alla documentazione fotografica foto da 27 a 39 ed alla planimetria catastale allegata.

Superfici circa :

Abitazione a piano terra	mq.	250,00
Giardino esclusivo	mq.	315,00
Cortile esclusivo	mq.	105,00
Autorimessa sub.715	mq.	27,00
Autorimessa sub.718	mq.	46,00
Autorimessa sub. 719	mq.	31,00

---

### Lotto 3

Abitazione a piano terra mappale 585 sub.703 con cortile di uso esclusivo.

Si tratta dell'appartamento che insieme al precedente descritto completa la consistenza del piano terra; di dimensioni piuttosto ridotte ma comunque con un buon grado di finitura, dispone di cortile esclusivo sul quale si aprono le porte finestre dei locali soggiorno e camera. L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] arredato ed abitato da quest'ultimo in è stato oggetto di preliminare di compravendita in data 11.03.2009.

L'unità immobiliare si compone di un locale ingresso, pranzo con angolo cottura, bagno con antibagno e camera da letto.

I pavimenti sono in parquet, buona parte delle pareti sono rivestite con stucco di tipo veneziano, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, le porte sono in legno laccato così come i serramenti che dispongono di doppi vetri e griglie oscuranti in legno. Il riscaldamento è autonomo con diffusione a pavimento. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto da 40 a 43 ed alla planimetria catastale anch'essa allegata.

Superfici circa :

Abitazione a piano terra	mq.	50,00
Cortile esclusivo	mq.	46,00

---

#### Lotto 4

Abitazione a piano terzo ex sottotetto mapp. 585 sub.707; autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 708.

L'appartamento è stato oggetto di recupero del sottotetto ai fini abitabili effettuato durante le lavorazioni di ristrutturazione dell'intero fabbricato. La conformazione interna, come precisato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, riscontrata durante il sopralluogo è relativamente diversa rispetto a quanto autorizzato, ciò ha comportato anche una diversa delimitazione delle zone previste nel progetto come abitabili a discapito di quelle non accessibili o in progetto destinate ad arredo fisso. Le superfici qui riportate, ed utilizzate per la valutazione, sono quelle corrispondenti all'attuale situazione resa sulle planimetrie catastali aggiornate.

L'appartamento è privo pressoché di tutte le finiture interne, le pareti che delimitano la parte abitabile da quella non accessibile sono in cartongesso ancora privo della rasatura finale. Il tetto

è in travi di legno a vista, i serramenti sono in legno laccato provvisti di doppi vetri isolanti. Si tratta attualmente di un unico ambiente con zona bagno, a cui si aggiunge il terrazzo a "pozzo" con vista sulla città bassa; quest'ultimo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, le pareti perimetrali sono intonacate al rustico mentre il serramento porta finestra in legno laccato è di tipo scorrevole a doppia anta.

Mancano i pavimenti, la caldaia dell'impianto di riscaldamento a pavimento, porte, sanitari e rubinetterie, placche interruttori e frutti dell'impianto elettrico, zoccolini battiscopa, rasature delle pareti in gesso e chiusure delle pareti ove riguardano zone non accessibili, contorni e contro piane delle finestre.

L'appartamento è direttamente raggiunto dall'ascensore condominiale, l'arrivo al piano può essere limitato al solo piano terzo mediante comando a chiave.

L'autorimessa che è stata abbinata all'abitazione si trova a piano primo interrato a lato del vano scale, le dimensioni sono ampie e l'accesso è molto comodo visto che la porta di tipo sezionale motorizzata si trova proprio di fronte la rampa di accesso. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 44 a 53 ed alle planimetrie catastali allegate alla relazione.

Abitazione a piano terzo	mq.	54,00
Zona delimitata non accessibile	mq.	80,00
Terrazzo	mq.	5,00
Autorimessa sub.708	mq.	25,00

#### Lotto 5

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 709.

L'autorimessa si trova al lato del vano scale ha forma irregolare ma comunque abbastanza ampia, ha pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato, porta di tipo sezionale motorizzata e pareti intonacate e tinteggiate.

Il box è utilizzato dai sigg. [REDACTED] è stato oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 14.05.2009.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica foto 54 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.709	mq.	24,00
---------------------	-----	-------

---

#### Lotto 6

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 710.

Si tratta dell'autorimessa situata in fondo al corsello manovra del primo piano interrato, è piuttosto piccola anche se la porta di accesso, di tipo sezionale motorizzata, è abbastanza ampia.

Trovandosi in posizione d'angolo la manovra di accesso è meno comoda.

Il bene è stato promesso in vendita al sig. [REDACTED] è stato oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 55 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.710	mq.	16,00
---------------------	-----	-------

---

#### Lotto 7

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 711.

Si tratta del box situato in adiacenza a quello in precedenza descritto, anche in questo caso l'autorimessa è piuttosto piccola e poco profonda. Si ripetono pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e porta sezionale motorizzata.

Il bene è stato promesso in vendita al sig. [REDACTED] è stato oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 56 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.711	mq.	16,00
---------------------	-----	-------

---

#### Lotto 8

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 712.

Il box è il terzultimo sul lato destro corsello piano primo interrato, adiacente il precedente descritto ma a differenza di quest'ultimo è più largo per cui più grande. Si ripetono pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e porta sezionale motorizzata.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 57 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.712	mq.	22,00
---------------------	-----	-------

---

#### Lotto 9

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 713.

E' il primo box della seconda parte del corsello manovra lato destro a primo piano interrato, di dimensioni piuttosto piccole ha pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e porta sezionale automatizzata.

Il bene è in uso ai sigg. [REDACTED], è stato oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 14.05.2009.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 58 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.713	mq.	16,00
---------------------	-----	-------

---

#### Lotto 10 -

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 714.

Si tratta dell'autorimessa di medie dimensioni posta in adiacenza alla suddetta sul lato destro del corsello manovra prima del pilastro portante d'angolo. Le finiture interne sono sempre pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e porta sezionale motorizzata.

Il Bene è stato promesso in vendita al sig. [REDACTED] con preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 59 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.714	mq.	21,00
---------------------	-----	-------

#### Lotto 11

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 716.

E' il box di forma irregolare situato al lato della rampa carrale di accesso a primo piano interrato; è piuttosto ampio anche se la manovra non è molto agevole; è direttamente areato per la presenza di un'apertura che porta al soprastante piano terra ove si trova la griglia che la delimita in superficie.

Il Bene è stato promesso in vendita al sig. [REDACTED] in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 60 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.716	mq.	45,00
---------------------	-----	-------

---

### Lotto 12

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 717.

Si tratta del box situato al lato della rampa di accesso che porta al piano secondo interrato e si estende in parte sotto quest'ultima, per cui con altezze interne piuttosto ridotte e non completamente sfruttabile.

I materiali di finitura sono sempre gli stessi, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, porta sezionale motorizzata e pareti intonacate e tinteggiate.

Il bene è in uso ai [REDACTED], oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 12.06.2009.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 61 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Superfici circa :

Autorimessa sub.717	mq.	44,00
---------------------	-----	-------

### Lotto 13

Autorimessa a piano secondo interrato mappale 585 sub. 724.

Si tratta del box posizionato in fondo al corsello manovra a piano secondo interrato, ha forma irregolare ma è piuttosto spazioso, a differenza degli altri box la porta è di tipo saracinesca avvolgibile, comunque dotata di motorizzazione. L'autorimessa è direttamente areata mediante condotto che porta all'esterno del fabbricato.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto n. 62-63 ed alla planimetria catastale allegata alla relazione.

Il Bene è in uso a [redacted] oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 04.04.2009.

Superfici circa :

Autorimessa sub.724	mq.	40,00
---------------------	-----	-------

### - Beni Immobili in Comune di Bergamo Via Sudorno 17 -

#### Caratteristiche generali

Si tratta del compendio immobiliare costituito dall'edificio abitativo denominato [redacted], dalla costruzione ex legnaia, da quella denominata " dependance " e da una buona quantità di autorimesse interrate sottostanti la costruzione principale e parte delle aree circostanti.

La legnaia, la dependance e parte delle autorimesse interrate sono oggetto della presente relazione; condividono con l'edificio abitativo, non oggetto della presente relazione, parti comuni quali accessi pedonali, carrali, aree manovra, ecc.

Le autorimesse si trovano in Bergamo in via Sudorno, il civico n.17 contraddistingue l'accesso a [redacted] e a proprietà non oggetto di procedura esecutiva. Alla "legnaia" ed alla "dependance" si accede utilizzando la scaletta pedonale che porta al civico 17; poi si sale ancora verso il piccolo cancello pedonale e la scala che porta all'area comune di passaggio contraddistin-

ta a catasto con il bene comune mappale 766 sub.705. Da qui vengono disimpegnati e raggiunti, mediante vialetti pedonali interni, gli edifici dependance e legnaia.

L'accesso alle autorimesse avviene attraverso il portone carrale che collega via San Vigilio con la rampa di accesso ai box, bene comune mappale 766 sub.715.

L'ingresso pedonale situato al lato del portone carrale che porta al vano scale ed all'ascensore mapp. 766 sub 703 non è assegnato in parte comune alle unità oggetto di trattazione. E' parte comune alla "legnaia" ed alla "dependance", insieme ad altre unità immobiliari, l'area di disimpegno individuata con il mappale 766 sub.704.

Il compendio immobiliare costituito dall'edificio [REDACTED] dalle autorimesse interrata è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione.

La Legnaia e la dependance sono state trattate sotto l'aspetto edilizio singolarmente ma, come precisato nei capitoli descrittivi e riguardante gli accertamenti urbanistici, sussistono importanti questioni di carattere abilitativo in relazione all'attuale consistenza.

La posizione ed il contesto di cui sono parte le due costruzioni fuori terra - legnaia e dependance - è sicuramente di alto valore ambientale paesaggistico. Mentre va detto che le autorimesse si trovano in un contesto ove la difficoltà di parcheggio e la mancanza di disponibilità di box, comporta una buona richiesta di mercato. Ne sono la prova le diverse promesse di compravendita sottoscritte dalla società [REDACTED] a prezzi di un certo rilievo.

Sono evidenti alcune problematiche che riguardano lo smaltimento e convogliamento delle acque piovane dei piani autorimesse, che hanno comportato opere di sistemazione - probabilmente - non previste nella prima fase progettuale. I piani dispongono anche di un sistema anti incendio piuttosto sofisticato.

Per maggiori informazioni si rimanda all'elaborato planimetrico catastale ove sono individuate le unità immobiliari che costituiscono il complesso, le parti condivise, e la documentazione fotografica foto da 64 a 80.

Le superfici riportate a conclusione della descrizione dei singoli lotti sono determinate al lordo delle murature interne ed esterne, calcolate graficamente sulla base delle rappresentazioni planimetriche catastali per cui come tali, con il conseguente grado di approssimazione e arrotondamento.

**Lotto 14 - Legnaia -**

Porzione di fabbricato al rustico mappale 37 sub.702

Area urbana mappale 766 sub.713

Autorimessa a piano terra mappale 766 sub.744 ( ex mappali 766 sub. 719 e sub.720 uniti)

Si tratta dell'edificio di limitate dimensioni che si trova nel versante sud-ovest della proprietà, viene raggiunto per mezzo dalla scaletta pedonale citata in precedenza, attraverso la quale si sale al cancello che si apre sul vialetto bene comune mappale 766 sub.705. Da qui sempre a piedi si percorre il camminamento, parte del quale in cattive condizioni, si arriva sino al limite dell'area adiacente la costruzione contraddistinta dal mappale 766 sub.713.

L'abbinamento tare edificio area scoperta di pertinenza ed autorimesse è analogo a quanto previsto nel preliminare di compravendita di seguito citato.

Come meglio precisato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici ed i titoli abilitativi che hanno riguardato l'immobile, conseguentemente alla improcedibilità della pratica di condono edilizio, dovrà essere ripristinato alle condizioni originarie anche per quanto riguarda le destinazioni e con l'ulteriore obbligo di ripristino della aree circostanti. Salvo diverse evoluzioni della situazione, in caso ed es., di ricorso alla decisione comunale, la consistenza del bene esaminata e considerata in questa sede è costituita dal solo piano terra.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono particolarmente scadenti, sono ancora presenti impalcature, ponteggi e materiali edili vari abbandonati dopo la sospensione dei lavori; parte delle pareti perimetrali sono al rustico in mattoni forati privi di intonaco e rivestimento. Non sono presenti impianti, serramenti e divisori interni. L'accesso all'interno del cantiere è particolarmente difficoltoso anche in relazione alla sicurezza del luogo per cui lo scrivente ha effettua-

to riscontri solamente visivi per ovvie ragioni di sicurezza. Sul fronte principale della casa è visibile il solaio in calcestruzzo realizzato durante i lavori, da eliminare secondo le indicazioni comunali insieme all' interrato del quale non è stato possibile accertare la reale consistenza per le ragioni sopra dette. Non è dato sapere se sono presenti e dove si trovano gli allacciamenti alle reti di fornitura utenze quali acqua, energia elettrica, metano ecc, e se esiste o meno collegamento alla rete fognaria.

La rappresentazione catastale include il terrazzo con deposito interrato ed il locale deposito sotto al legnaia che, salvo ulteriori sviluppi urbanistici abilitativi, non potranno essere mantenuti, per cui nella valutazione e nel calcolo delle superfici detti locali non sono considerati.

L'autorimessa è, in luogo delle due promesse in vendita, oggi costituita da un'unica unità immobiliare con due porte di accesso. Si trova a piano terra sul lato sinistro dell'area manovra, le altezze interne sono variabili; I pavimenti sono in battuto di cemento liscio, le pareti sono intonacate ma non tinteggiate, le porte sono di tipo basculante in lamiera verniciata dotate di sistema di apertura motorizzato.

I beni suddetti sono inclusi nel preliminare di compravendita sottoscritto il 04.08.2008 tra la società 

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 81 a 90 ed alle planimetrie catastali, fatte le debite precisazioni per quanto riguarda la rappresentazione della legnaia nella fattispecie del terrazzo e dei locali interrati.

Superfici circa : ( sono considerate le sole superfici del piano terra escluso quanto ha riguardato condono edilizio dichiarato improcedibile) .

Legnaia solo PT deposito	mq.	39,00
Area urbana mapp. 766 sub. 713 di catastali	mq.	680,00
Autorimessa sub.744 ( ex 719-720)	mq.	39,00

Lotto 15 - Dependance

Porzione fabbricato in corso di costruzione mappale 766 sub.702 ( ex 767 sub.1); area urbana mappale 766 sub.712; beni comuni non censibili sub. 704-705 -715; Autorimessa a piano terra mappale 766 sub.729.

Si tratta della seconda costruzione inclusa nella procedura esecutiva, parzialmente autonoma in quanto costituita da singolo edificio con area circostante di pertinenza esclusiva. Gli accessi pedonali, come per la legnaia in precedenza descritta, avvengono attraverso la scaletta che da via San Vigilio porta al cancello che si apre sul vialetto interno comune sub.705 e sull'area di simpegno sub.704.

L'edificio, denominato ex dependance era una costruzione in parte rurale distribuita tra i piani interrato, terra e primo resa civile abitazione in forza di condono edilizio del 1997 poi, probabilmente nell'ambito delle lavorazioni di ristrutturazione che hanno interessato le autorimesse interrate, sono state effettuate anche opere sull'edificio in questione poi rivelatesi non urbanisticamente compatibili. Il permesso di costruire in sanatoria che riguardato l'immobile ha imposto la demolizione della quasi totalità delle opere aggiunte, il ripristino della situazione originaria del bene ed ha consentito il mantenimento di alcuni manufatti riguardanti il sistema di areazione delle autorimesse interrate ed il contenimento dei terrapieni circostanti.

In buona sostanza la costruzione dovrà ritornare nella consistenza e nell'aspetto in cui si trovava al momento del rilascio del condono edilizio del 1997 che di fatto corrisponde ai contenuti finali del permesso di costruire in sanatoria tutt'ora vigente ed alla planimetria catastale.

Oggi la proprietà comprende porzioni di pareti originarie in pietra, manufatti in cemento armato sia verticali che orizzontali parzialmente demoliti o ancora da demolire secondo quanto previsto nel permesso di costruire in sanatoria di cui sopra. Il cantiere è ingombro da attrezzature e materiali vari, si trova in stato di abbandono ed anche qui sussistono condizioni di insicurezza per

cui lo scrivente non ha ritenuto di addentrarsi all'interno della costruzione ed ha effettuato solo rilevamenti visivi.

Le tavole di progetto allegate al permesso di costruire evidenziano le opere da eseguire per far ritornare l'immobile alla situazione originaria, insieme ai pochi manufatti di nuova realizzazione che possono essere mantenuti. Come accennato nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici è importante che il permesso di costruire rilasciato venga mantenuto vigente o, se possibile, rinnovato prima della scadenza, così per evitare nuovamente acquisizione di pareri ambientali e varie formalità il cui iter è piuttosto lungo e dispendioso.

Va detto inoltre che l'area di pertinenza esclusiva al fabbricato individuata con il subalterno 712 sarà, nel versante ovest, una volta completati i lavori di ripristino, gravata dalla presenza della presa d'aria delle autorimesse interrate il cui manufatto è tra le opere acconsentite nel permesso di costruire in sanatoria che riguarda anche sistemazioni esterne varie.

Dal confronto tra la consistenza del bene come rappresentata nel condono edilizio del 1997 e quella che sarà una volta terminati i lavori di ripristino è possibile accertare la presenza di un locale ripostiglio con piccolo locale caldaia a piano interrato, allo stesso piano il manufatto del terrapieno di contenimento del canale di areazione, a piano terra due ambienti, cucina, guardaroba e bagno con intercapedine, a piano primo due camere da letto e bagno. Scale interne ed esterne e camminamenti vari completano la consistenza del bene rappresentato sui disegni di progetto. E' indubbio che i lavori di ripristino dovranno riguardare anche le aree circostanti tra cui i vialetti che portano anche alla vicina legnaia in precedenza descritta, come riportato nel permesso di costruire, seguendo le indicazioni del parco dei colli di Bergamo.

Non è dato sapere se sono presenti e dove si trovano gli allacciamenti alle reti di fornitura utenze quali acqua, energia elettrica, metano ecc, e se esiste o meno collegamento alla rete fognaria.

Il risultato finale sarà un edificio di discrete dimensioni situato in una posizione privilegiata sotto l'aspetto panoramico e del contesto ambientale. La superficie di pertinenza esclusiva ad uso giardino è in buona parte piuttosto scoscesa tanto da rendere difficoltosa la normale manutenzione. L'area scoperta si estende anche ad est del vialetto comune sub.705.

E' abbinata alla porzione immobiliare in questione l'autorimessa mappale 766 sub.729 situata a piano primo interrato dell'edificio principale. Le finiture sono pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate ma non tinteggiate, porta lamiera verniciata provvista di motorizzazione.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 91 a 100 , alla planimetria catastale, allo stralcio planimetrico del condono edilizio del 1997 ed ai disegni allegati alla pratica di sanatoria edilizia.

Superfici circa : ( si fa notare che sono presenti larghi spessori dei muri per cui di ragguardevole incidenza sulle superfici; i rilevamenti grafici sono stati inoltre eseguiti anche sul disegno condono edilizio del 1997).

Ex dependance piano interrato	mq.	17,00
Ex dependance piano terra	mq.	70,00
Ex dependance piano primo	mq.	41,00
Area urbana sub. 712 di catastali	mq.	1.500,00
Autorimessa sub.729	mq.	17,00

---

#### Lotto 16

Autorimessa mappale 766 sub. 743 ( ex mappali 766 sub. 716 -717); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Si tratta di un box ottenuto dalla fusione degli originari subalterni 716-717 cha hanno dato luogo ad un'unica autorimessa provvista di due porte, situata a piano terra. Il pavimento è in calcestruzzo liscio, le pareti intonacate prive di tinteggiatura e le porte in lamiera verniciata con movimentazione automatizzata. Le altezze interne sono variabili.

Il bene è in uso al [REDACTED], oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 28.04.2008.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 101 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Autorimessa sub.743 ( ex 716-717 unite)	mq.	40,00
---	-----	-------

---

**Lotto 17 -**

Autorimessa a piano terra mappale 766 sub. 718; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 - corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

L'autorimessa si trova a piano terra in adiacenza al box in precedenza descritto, è di dimensioni abbastanza ampie in lunghezza ma non tanto da consentire il parcheggio di due autovetture di media grandezza. Pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate non tinteggiate e porta in lamiera verniciata con motorizzazione.

Anche il box in questione, come il precedente, è in uso al incluso al [REDACTED] getto di preliminare di compravendita sottoscritto il 28.04.2008.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 102 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :



Posto auto mappale 766 sub. 724; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

E' il primo dei tre posti auto situati a piano terra, quello più vicino alla rampa di accesso. Vale quanto detto per il bene descritto in precedenza, si tratta di un posto auto piuttosto piccolo ma forse con difficoltà di parcheggio minori rispetto al precedente visto il più ampio spazio manovra disponibile verso la rampa di accesso. Anche in questo caso il posto è destinato ad autovetture di piccole dimensioni e motocicli; la pavimentazione è quella del corsello manovra battuto di calcestruzzo liscio, non è presente nessuna delimitazione che lo identifica.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 102 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Posto auto 724	mq.	12,00
----------------	-----	-------

---

### Lotto 20

Autorimessa a piano primo interrato mappale mappale 766 sub. 734 ; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

E' la penultima autorimessa situata sul lato destro del corsello manovra a piano primo interrato, di buone dimensioni ma non sufficienti al parcheggio di due autovetture, ha pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate ma non tinteggiate e porta basculante il lamiera verniciata con motorizzazione.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 103 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :



Lotto 23

Autorimessa mappale 766 sub. 747 ( ex mappale 766 sub. 738 – 739); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Il box deriva dalla unione delle due originarie autorimesse subalterni 738-739 che hanno dato luogo ad un' unica unità immobiliare provvista di due porte in lamiera verniciata con apertura automatizzata, pavimento in battuto di calcestruzzo liscio e pareti intonacate ma non tinteggiate.

Il bene è in uso alla sig. ra [REDACTED] oggetto di preliminare di compravendita sottoscritto il 28.04.2008.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 110 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Autorimessa sub.747	mq. .	33,00
---------------------	-------	-------

Lotto 24

Posto auto mappale 766 sub. 740; bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Si tratta del posto auto situato sul lato destro del corsello manovra in prossimità della rampa di accesso, include una nicchia che non pare inclusa nella proprietà anche se da quest'ultima accessibile, e una conduttura con porta di accesso sulla parte comune. L'apertura della porta non è possibile se il posto auto è occupato, tra l'altro situato in una posizione che rende l' accesso piuttosto scomodo.

Il bene è in incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il 16.11.2009 tra la società [REDACTED]  
[REDACTED]

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 106 -107 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Autorimessa sub.740 mq. 20,00

#### Lotto 25

Autorimessa mappale 766 sub. 745 ( ex mappale 766 sub. 741 – 742); bene comune non censibile mappale 766 sub. 715 – corsello, rampe, scivolo, spazi manovra, scale di sicurezza, ripostiglio, tunnel di via di fuga, condotti di areazione.

Ultima autorimessa situatá sul lato destro corsello manovra a piano primo interrato, deriva dalla fusione dei due originai box sub.741-742 che hanno dato luogo ad un'unica unitá immobiliare dotata di due porte di accesso, dispone di pavimento in battuto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate non tinteggiate e porte in lamiera verniciata con motorizzazione.

Il bene è in uso a [REDACTED] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il 13.06.2007.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 108-109 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Autorimessa sub.745 ( ex 741-742) mq. 27,00

#### Beni immobili in Comune di Bergamo Viale Vitt. Emanuele 65

#### Loto 26

Edificio indipendente disposto tra i piani interrato, terra e primo con area di pertinenza esclusiva parte del condominio denominato residenza [REDACTED] identificato con il mappale 238 sub. 761.

Si tratta della ex portineria parte del compendio immobiliare denominato [REDACTED] recentemente ristrutturato; in tale ambito è stato oggetto di titolo abilitativo per il recupero del sottotetto ai fini abitabili del piano primo dell'edificio, nel contempo sono state eseguite opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria. I lavori hanno interessato principalmente il piano interrato, leggermente diverso rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici di progetto, in rapporto alla conformazione del bagno e del disimpegno sottoscala è stato interessato da opere che hanno riguardato gli spessori dei muri perimetrali per la formazione di nicchie ad uso armadi a muro.

L'ex portineria si trova a breve distanza dal lato destro del marciapiedi di Viale Vittorio Emanuele in direzione Bergamo alta al civico n.65/a. La piccola costruzione ha un aspetto gradevole e proporzionato le pareti esterne sono in ottime condizioni. L'accesso avviene in modo indipendente attraverso il cancello sul viale che si apre sulla porzione di area esclusiva antistante la casa; una seconda porzione di area esclusiva si trova invece sul lato interno ove sono installati i motori dell'impianto di condizionamento e la caldaia dell'impianto di riscaldamento. Le pavimentazioni esterne è in ciottolato di pietra l'area circostante condominiale individuata nell'elaborato planimetrico catastale con il subalterno 751 è bene comune anche all'abitazione in questione.

L'immobile si compone di un locale a piano interrato ove si trovano il bagno e ripostiglio sottoscale, a piano terra il soggiorno/pranzo, ed a piano primo ex sottotetto adibito a camera da letto. Il tutto è collegato da una scala interna di ottima fattura ma un po' sacrificata e stretta, le finiture interne sono di ottimo livello pavimenti del piano terra e primo in parquet, del piano interrato in marmo così come i rivestimenti della scale e parte di quelli del bagno. Le pareti sono finite in buona parte con stucco di tipo veneziano lucido, i serramenti sono in legno laccato di colore bianco con doppi vetri ed ante oscuranti interne in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo, quello di condizionamento comprende split a parete e compressore esterno. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime

L'edificio è in uso allo studio [redacted] in forza di contratto di comodato sottoscritto in data 15.06.2008 con la società [redacted]

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 111 a 120 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa : ( pareti perimetrali di largo spessore incidenti sulle superfici)

Abitazione piano interrato	mq.	21,00
Abitazione piano terra	mq.	21,00
Abitazione piano primo	mq.	21,00
Area esclusiva	mq.	28,00

**Lotto 27** - In edificio di tipo condominiale in Bergamo Viale Vittorio Emanuele con accesso alle autorimesse da via Del Comasello 17 -

Autorimessa a piano interrato mappale 238 sub.731.

Si tratta di un' autorimessa di ampie dimensioni inclusa nell'interrato dell'edificio di tipo condominiale residenza [redacted]. L'ingresso alle autorimesse avviene da via Cornasello al civico n.17, mediante l'ampio portone con apertura automatizzata situato nella parete in pietra che delimita la proprietà lungo detta via.

Il corsello manovra appare ampio ed in ottime condizioni di manutenzione e conservazione , mentre sono visibili all'interno di alcuni percorsi pedonali ampie macchie di umidità probabilmente derivanti da recenti allagamenti.

Il box si trova sul lato sinistro del corsello manovra è piuttosto ampio tanto da consentire in lunghezza il comodo parcheggio di due automobili.

L'autorimessa è in uso al sig. [redacted] in forza di contratto di comodato e di contratto preliminare di compravendita sottoscritti in data 06.02.2008 con la società [redacted]

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 121 a 127 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Autorimessa mapp. 238 sub.731                      mq.                      29,00

Immobile in Bergamo via Stendhal -- via Campagnola

Lotto 28

Porzione immobiliare di edificio ad uso uffici/archivi e locali interrati di servizio costituita dai piani interrato, terra primo e secondo, oltre vani scale ed accessori in copertura.

Catasto fabbricati di Bergamo cens. di Boccaleone foglio 21 mappali 8496 sub. 701 - 702 .

Caratteristiche generali

Si tratta di una porzione di un edificio costruito tra il 1974 ed il 1984, in origine si trattava di nuova costruzione per autosalone, officina e deposito autoveicoli con annessi servizi vari, uffici, due negozi ed un laboratorio così come specificato nel certificato di agibilità del 1984. Poi in forza della concessione edilizia in sanatoria n.5/1987, che ha seguito domanda di condono edilizio, parte della costruzione, nella fattispecie quella oggetto della presenta relazione, ha assunto la destinazione per attività commerciale ai piani terra, primo e secondo. ( come riportato nella domanda di condono edilizio9

La costruzione si trova in Bergamo in posizione d'angolo tra le vie Stendhal e Campagnola, la recinzione delimita la proprietà proprio lungo il marciapiede comunale situato in corrispondenza dell'innesto tra le due vie. Piuttosto limitata, se considerata rispetto alla superficie occupata dal fabbricato, è l'area di pertinenza scoperta disponibile in uso esclusivo costituita da uno spazio cortile parcheggio e piano terra e da un secondo cortile a piano secondo interrato. I rapporti alla destinazione d'uso assentita con la sanatoria edilizia del 1987, appare evidente come gli spazi utili a parcheggio non sono certo proporzionati alla superficie del fabbricato.

L'immobile si presenta esternamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, le ampie superfici in calcestruzzo con finitura a vista necessiterebbero di interventi di pulizia soprattutto ove sono visibili i segni dello scorrimento di acque meteoriche. E' piuttosto evidente sotto l'aspetto estetico la differenza tra i serramenti dei piani terra e primo, in alluminio anodizzato, e quelli del piano secondo in vetro di tipo "uglass", prettamente chiusure utilizzate in ambito industriale; le inferriate che proteggono i serramenti a piano terra sono di materiale e colore diverso rispetto ai serramenti i per cui molto evidenti.

Le strutture portanti orizzontali e verticali sono in c.a., i serramenti sono in alluminio anodizzato per i piani terra e primo, in vetro u-glass per il piano secondo, la proprietà è provvista di recinzione in ferro verniciato posata su muretti in cls, le scale esterne che costituiscono le uscite di sicurezza e raggiungono i piani superiori sono il ferro zincato con struttura autoportante.

Le pavimentazioni delle aree esterne delimitate dalla recinzione sono in lastre di calcestruzzo prefabbricate con finitura superiore in ghiaietto di tipo "lavato", il cortile a piano terra e la rampa hanno pavimento in battuto di calcestruzzo liscio.

Per gli impianti è stato possibile accertare la presenza di un impianto di trattamento aria che interessa apparentemente il solo piano terra ove è presente insieme al riscaldamento anche un sistema di condizionamento i cui macchinari si trovano nel locale tecnico adiacente la sala macchine. Altre apparecchiature si trovano all'interno del locale tecnico situato sulla copertura, costituire da due caldaie ed apparecchiature varie che dovrebbero fornire fluido di riscaldamento in modo indipendente a piano terra ed ai due piani superiori. Anche gli impianti elettrici paiono distinti tra piano terra ed i due piani superiori, a piano terra si trova una cabina ENEL.

E' stata inoltre riscontrata la presenza di impianto anti incendio piuttosto completo soprattutto per quanto riguarda il piano interrato e terra ove, in quest'ultimo, avevano sede fino a poco tempo fa uffici della banca San Paolo Imi.

In generale gli impianti paiono in condizioni normali, la proprietà dovrebbe essere in possesso degli schemi tecnici, delle conformità e dei necessari certificati di prevenzione incendi, documentazione che lo scrivente non ha potuto reperire.

Non essendo stato possibile ottenere informazioni dettagliate sulla situazione degli impianti in relazione alla possibilità di rendere in tal senso indipendenti i tre piani dell'edificio, malgrado appare evidente che la miglior valorizzazione del bene sarebbe quella derivante dal frazionamento della proprietà in almeno due singoli lotti, contemplando eventualmente la condivisione del piano interrato ad uso parcheggi, lo scrivente ha comunque, per le ragioni suddette, trattato la proprietà come unico lotto, anche al fine di evitare – prudenzialmente - future problematiche nelle gestione ed utilizzazione di parti comuni e impianti.

Le superfici riportate a conclusione delle descrizioni sono state calcolate graficamente sulla base delle planimetrie catastali che, rappresentate in scala 1:500, comportano un conseguente grado di approssimazione.

Si rimanda alla documentazione fotografica da 128 a 143 per quanto riguarda l'aspetto esterno dell'edificio.

#### Piano primo e secondo interrato.

Vi si accede attraverso la rampa carrabile che porta al cortile al secondo interrato sul quale si aprono gli ingressi a due locali archivio ed ai due ambienti ripostiglio e piccolo archivio, quest'ultimo è collegato direttamente al vano centrale ove si trova il montacarichi che porta ai piani superiori. Da qui si accede al terzo dei tre archivi di importanti dimensioni e ad un altro locale archivio più piccolo posizionato in adiacenza alla parete perimetrale provvista dell'intercapedine di dimensioni minori. Due piccoli locali tecnici, insieme alle intercapedini, parzialmente accessibili, completano la consistenza del secondo interrato.

A piano primo interrato si trovano altri due archivi, di dimensioni notevolmente inferiori rispetto ai precedenti e il locale nel quale si trova la cabina Enel ( sub. 702) con disimpegno, si aggiungono due piccoli servizi igienici, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, posi-

zionati al lato dell'archivio che dispone di intercapedine. Gli ambienti al primo interrato sono raggiungibili solamente mediante scale per cui accessibili solo in modo pedonale a differenza di quelli a piano secondo interrato raggiunti dall'ampia rampa carrabile.

Le condizioni di manutenzione generali sono mediocri soprattutto in riferimento alle visibili infiltrazioni d'acqua, anche piuttosto importanti, che interessano in maniera diversa i locali ma principalmente presenti in corrispondenza delle pareti e dei solai ove non è presente l'intercapedine o si trovano al di sotto di aree scoperte.

Il piano è dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, inoltre sono visibili i sistemi anti incendio che interessano pressoché tutti e tre gli ambienti principali con installazioni di tipo diverso. I pavimenti sono in battuto di calcestruzzo liscio in condizioni generali mediocri, mentre le pareti sono in parte intonacate ed in parte in blocchi di cemento privi di intonaco, le strutture portanti verticali sono c.a. così come le travi ed i solai.

Sono visibili alcune rotture delle pareti probabilmente effettuate per interventi di riparazione o eliminazione infiltrazioni.

Non è possibile accertare la funzionalità ed efficienza degli impianti con particolare riferimento a quello anti incendio ed al montacarichi che collega l'interrato con i piani superiori.

Le superfici sono di una certa importanza adeguatamente utilizzabili anche considerata la disposizione dei pilastri che si trovano in posizione non perimetrale ma all'interno dei locali.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto 144 a 160 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Piano secondo interrato archivi/locali tecnici	mq.	1940,00
Piano secondo interrato intercapedini	mq.	100,00
Piano primo interrato archivi/servizi/cabina Enel	mq.	240,00

Piano Terra

Si tratta dei locali all'interno dei quali, fino pressappoco alla metà del mese di novembre, avevano sede uffici della Banca San Paolo Imi s.p.a. e come tali adattati alle esigenze lavorative di questi ultimi. All'interno degli uffici sono state apportate modifiche distributive realizzate mediante l'inserimento o eliminazione, rispetto alla situazione rappresentata nella D.i.a. del 2002 riguardante tale piano, di pareti mobili, divisorii interni, controsoffitti, pavimenti sollevati ed impianti vari. Lo scrivente durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali ha potuto visionare i locali sia durante l'occupazione da parte della banca che poco dopo che quest'ultima a libero gli ambienti constatando che, la quasi totalità delle modifiche e aggiunte apportate, malgrado fosse facoltà della banca la possibilità asportare ogni manufatto a propria discrezione, non sono state rimosse.

Le finiture includono per la quasi totalità dei locali pavimentazioni di tipo galleggiante con finitura in laminato tipo legno, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in gesso che includono canalizzazioni aria e plafoniere di illuminazione, pareti mobili con struttura parzialmente vetrata ed apribile, impianto di riscaldamento e condizionamento ad aria, torrette di distribuzione energia elettrica a pavimento, serramenti in alluminio anodizzato con doppi vetri.

I bagni sono costituiti da due batterie suddivise tra maschi e femmine ciascuna include cinque servizi, i pavimenti e le pareti sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato, sanitari e rubinetterie sono di tipo standard di media qualità. Macchinari di trattamento aria e quadri elettrici sono situati in appositi locali, è visibile l'impianto anti incendio.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono sostanzialmente buone, quanto lasciato dai precedenti inquilini all'interno dei locali costituisce di fatto un valore aggiunto a condizione che tutto sia conforme alle normative vigenti e funzionante. Le superfici sono ampie e ben distribuite i locali perimetrali dispongono di superfici vetrate estese, mentre quelli centrali sono illuminati ed areati artificialmente. Il piano non era abilitato all'utilizzo del montacarichi il cui vano era reso inaccessibile per la presenza di una parete di chiusura che ne impediva l'ingresso.

L'area esterna di uso esclusivo era abbinata integralmente agli uffici a piano terra per cui le delimitazioni sono state effettuate per garantire area parcheggio a detti uffici.

Purtroppo i funzionari della banca in occasione del sopralluogo non hanno consentito alla scrivente di effettuare riprese fotografiche, utili per rappresentare l'allora condizione dei locali, mentre le fotografie effettuate successivamente, alla presenza dell'incaricato della società [REDACTED]

[REDACTED] disponeva delle chiavi di accesso ai locali in quanto custode dei beni, sono state riprese in condizioni di scarsa illuminazione dovuta all'interruzione del contratto di fornitura energia elettrica, per cui poco rappresentative.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 161 a 173 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Piano terra uffici, servizi e locali tecnici	mq.	1.740,00
Area scoperta esclusiva inclusi vani scala esterni	mq.	745,00

#### Piano primo e secondo

I locali sono raggiungibili per mezzo della scala indipendente situata nel disimpegno vano scale a piano terra, oppure attraverso le due scale esterne di sicurezza; il montacarichi il cui utilizzo era stato interdetto per gli uffici a piano terra, collega e raggiunge il piani soprastanti dal piano terra a condizione che siano rimosse le chiusure apportate all'interno degli uffici prima in uso alla banca. Non è possibile determinare se tale impianto funzioni e soprattutto se sia o meno in regola con le normative di collaudo e manutenzione.

La sagoma è simile a quella del sottostante piano con lievi modifiche nel perimetro che ne determinano una superficie di poco maggiore. I locali al momento del sopralluogo non erano utilizzati, si tratta di quattro ampi ambienti che con tutta probabilità sono stati utilizzati in passato come archivi ancora ad uso bancario così come evidenziato sulle planimetrie catastali originarie.

Il montacarichi e le scale che provengono dal sottostante piano terra raggiungono il vano archivio centrale che disimpegna anche gli altri tre vasti locali archivio, due dei quali raggiunti dalle scale esterne di sicurezza. Si aggiungono altri due ambienti di dimensioni minori ed un piccolo servizio igienico situato a lato del vano scale, unico bagno per l'intero piano. Un balcone di discrete dimensioni ed un piccolo ripostiglio completano la consistenza del piano primo.

Il secondo piano, ancora raggiunto dalla scala autonoma, dalle scale di sicurezza esterne e dal montacarichi ha dimensioni sensibilmente minori rispetto ai sottostanti piano primo e terra mentre dispone di ampi spazi sulla copertura piana – terrazzi secondo le planimetrie catastali – si aggiungono due locali tecnici all'interno dei quali si trovano le due caldaie dell'impianto riscaldamento apparecchiature varie, sempre riguardanti gli impianti di riscaldamento e trattamento aria, sono posizionate sulla copertura piana insieme a canne fumarie in acciaio.

Il piano include un ampio archivio e due locali di dimensioni minori anch'essi catastalmente archivi, in quello di dimensioni maggiori arriva la scala ed il montacarichi più volte citato, le due scale di sicurezza sbarcano sulla copertura piana. Due pensiline sono presenti tra i locali tecnici e l'archivio all'interno del quale arrivano le scale ed il montacarichi.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei due piani sono per il piano primo considerabili normali in relazione al grado di vetustà ed al fatto che i locali non sono utilizzati probabilmente da tempo, sono però presenti alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura piana sovrastante che vanno al più presto eliminate.

Il secondo piano soffre anch'esso di problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura, sono visibili macchie anche piuttosto consistenti.

I materiali di finitura sono, fatta eccezione per le limitate zone a piano primo provviste di pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e termoconvettori – zona bagno - costituiti principalmente da pavimenti in calcestruzzo liscio, intonaci al rustico tinteggiato, serramenti in alluminio a piano primo e in vetro uglass a piano secondo. Sono presenti impianto di illuminazione e anti incendio, solo alcune zone limitate sono riscaldate. Sulla copertura si trovano apparec-

chiature varie che riguardano principalmente gli impianti di trattamento aria del piano terra. La pavimentazione della copertura piana necessita di interventi di sistemazione e riparazione soprattutto per ovviare alle perdite visibili all'interno dei locali sottostanti, così come sono necessarie opere di riparazione della copertura dei locali a piano secondo in quanto anch'essi interessati dalle infiltrazioni d'acqua.

La dotazione di bagni è sicuramente insufficiente rispetto alle superfici disponibili soprattutto se i locali vengono utilizzati in modo diverso da archivi.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica foto da 174 a 196 ed alla planimetria catastale.

Superfici circa :

Piano primo	mq.	1.820,00
Balcone a piano primo	mq.	30,00
Piano secondo	mq.	730,00
Piano secondo locale tecnico c.t.	mq.	70,00
Balcone a piano secondo	mq.	30,00
Pensiline	mq.	135,00

\*\*\*\*

#### Accertamenti urbanistici generici.

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, .....

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 .....

#### Edificio in Bergamo via San Vigilio n.15

Nell'atto di compravendita in data 02.12.2005 nota n. 77770/47018 del 07.12.2005, con il quale la società [redacted] diviene proprietaria dei beni in questione, viene precisato che il fabbricato

è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967, gravato da vincolo alberghiero sino al giugno 2005 ed elencati i seguenti titoli abilitativi :

- 1) - Autorizzazione edilizia in data 07.12.1987 n. 8363
  - 2) - Concessione edilizia in sanatoria n. 781 del 28.01.2000 a fronte di domanda di condono edilizio presentata il 13.12.1994 al protocollo n. 4288-4289 presentata dalla sig.ra [REDACTED] relativa opere abusive di : " costruzione tettoia ad uso sala ristorante a piano terra con conseguente posa di vetrate motorizzate (attività alberghiera)" in via San Vigilio n.15 identificato al NCEU al foglio 4 mapp.585 censuario di Castagneta.
  - 3) - Concessione edilizia n. 3172 in data 17.02.2000 prot. e.p. n. 1175/99.
  - 4) - Autorizzazione edilizia n. 4402 in data 13.08.2001 prot. e.p. n. 1175/99
  - 5) - Concessione edilizia in sanatoria n. 1718 del 04.10.2005 prot. 7817/2004 a fronte della domanda in data 06.12.2004 n. 7817 presentata dalla [REDACTED] relativa a: " realizzazione di tettoia esterna in struttura metallica nell'immobile sito in via San Vigilio n. 15 contrassegnato in catasto al foglio 4 mapp. 585 sub.701 " .
- Titoli abilitativi richiesti e rilasciati alla società [REDACTED]
- 6) - Autorizzazione paesistica n. 67/2006 prot. 2507 del 05.06.2006 avente per oggetto : riqualificazione albergo e nuove autorimesse interrato
  - 7) - Permesso di costruire n. 6850 prot. e.p. 51/2006 del 27.07.2006 avente per oggetto riqualificazione albergo e formazione autorimesse interrato. Comunicazione inizio lavori in data 01.09.2006.
  - 8) - Autorizzazione paesistica in variante n. 73/2007 prot. 3004 del 17.07.2007 avente per oggetto : riqualificazione albergo e nuove autorimesse interrato.
  - 9) - Autorizzazione paesistica in variante n. 83/2007 prot. 3027 del 19.07/2007 avente per oggetto : riqualificazione albergo e nuove autorimesse interrato.
  - 10) - Permesso di costruire n. 7376 prot. 1465 del 10.01.2008 in variante al p.d.c. 6850/2006, avente per oggetto : riqualificazione albergo e nuove autorimesse interrato.

- 11 - Premesso di costruire n. 7505 prot. 529/2008 del 19.05.2008 in variante al p.d.c. 6850/2006, avente per oggetto : riqualificazione edificio e cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza.
- 12 - Autorizzazione paesistica n. 22 del 16.02.2009 avente per oggetto recupero sottotetti ad uso abitativo.
- 13 - Permesso di costruire n. 7913 del 01.06.2009 in variante al pdc. 6850/2006, avente per oggetto recupero di sottotetto ai fini abitativi.  
- Attestato energetico n. 16024 del 15.02.2010;
- 14 - Domanda in data 16.12.2009 n. E0121288-PG pratica 389 ai fine del rilascio di certificato di agibilità protocollo n. 9004 del 22.01.2010 per riqualificazione e ristrutturazione edificio ad uso residenziale e formazione autorimesse interrata in via San Vigilio 15, identificazione catastale foglio 5 mapp. 585 sub. da 702 a 724. Comunicazione di fine lavori in data 15.12.2009 prot. 416/2009.
- 15 - Certificato di agibilità n. 9004 del 22.01.2010  
Titolo abilitativo rilasciato al sig. [REDACTED] qualità di futuro acquirente in forza di preliminare di compravendita :
- D.i.a. n. 2135 del 21.08.2009 inizio lavori 19.10.2009 fine lavori 24.10.2009 avente per oggetto formazione oblò; Autorizzazione paesistica n.110/2009.

Da un sommario raffronto tra la consistenza dei beni accertata durante lo svolgimento delle operazioni peritali e quanto rappresentato sugli ultimi elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati alla società [REDACTED] è stato rilevato quanto segue :

Al piano secondo interrato

- Il box individuato a catasto con il mappale 585 sub. 717 presenta modifiche che hanno comportato un aumento della superficie determinato da una maggiore profondità dovuta al fatto che il box si estende parzialmente al di sotto della rampa carrale, anche se la larghezza è di poco inferiore. La circostanza è facilmente risolvibile – se imposto il ripristino della situazione origina-

ria autorizzata - inserendo una parete che delimiti il box come in origine; altrimenti per mantenere lo stato attuale sarà necessario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia.

- Il box individuato con il mappale 585 sub. 722 è più corto rispetto a quanto autorizzato, di conseguenza l'adiacente cantina mappale 585 sub.705 è più lunga così come il passaggio pedonale comune ove si trova la nicchia che include l'armadio all'interno del quale si trovano apparecchiature tecniche dell'impianto ascensore di uso comune.

Qui, alla luce dello stato dei luoghi, appare piuttosto difficoltoso ripristinare la situazione originaria abilitata in quanto si tratterebbe di intervenire su spazi di uso comune già parzialmente ceduti in quota di comproprietà, visto che l'edificio include porzioni immobiliari - vendute a terzi - non oggetto di procedura esecutiva. Si renderà necessaria la sanatoria edilizia per ottenere la completa conformità e regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico.

- Le nicchie incluse nella parete del box mappale 585 sub.723 sono di dimensioni minori rispetto a quelle in progetto, il box è anche leggermente meno profondo.

- Il box sub.724 presenta lievi differenze di entità poco rilevante che riguardano la superficie del locale, include inoltre una zona con altezza maggiore che interessa la zona di areazione, non verificabile sugli elaborati grafici di progetto.

#### A piano primo interrato

I box mappali 585 sub. 708-714 risultano essere di sagoma leggermente diversa in quanto il primo si estende nell'angolo curvo dell'adiacente vano scale, il secondo presenta un lato inclinato che comporta misure interne diverse. Nonostante ciò le differenze sono piuttosto lievi.

I box mappali 585 sub. 715-716 sono leggermente più piccoli rispetto ai disegni di progetto, anche qui si tratta di variazioni limitate.

I box mappali 585 sub.709-710-711-712-713 presentano piccole variazioni dimensionali apparentemente dovute a diversi spessori delle pareti ed alla presenza di strutture portanti verticali (pilastri, muri portanti ecc.) non rappresentate graficamente.

Per tutti vale quanto sopra detto in relazione alla completa conformità urbanistica, si tratterà , sentito l'ufficio tecnico comunale, di valutare quali siano le situazioni suscettibili di sanatoria edilizia in relazione all'entità delle differenze presenti.

Abitazioni a piano terra:

- L'appartamento mappale 585 sub.704 presenta modifiche interne distributive di lieve entità, mancano alcune finiture e parte degli impianti. E' stata realizzata una nicchia, di discrete dimensioni, in corrispondenza della parete della camera lato nord; di fatto la nicchia si estende nel terrapieno oltre il terrazzo soprastante di pertinenza del sub. 705. Con tutta probabilità tale nicchia è stata realizzata per alloggiare armadiature a muro. Se la nicchia non potrà essere urbanisticamente mantenuta a fronte di sanatoria edilizia, bisognerà procedere alla sua chiusura.
- L'appartamento mappale 585 sub. 703 presenta anch'esso modifiche interne di moderata entità che riguardano sostanzialmente la distribuzione interna dei locali.

Abitazione a piano primo / piano secondo:

- L'appartamento mappale 585 sub. 705, anch'esso come il precedente in uso e abitato dal sig.  presenta, rispetto alla situazione abilitata alcune modifiche interne distributive tra cui : la camera da letto più grande a discapito dell'adiacente guardaroba, la cucina più lunga e di poco più stretta, il piccolo locale ingresso leggermente più ampio a discapito del soggiorno. Apparentemente sono state ridotte alcune sezioni dei muri di maggior spessore a favore dei locali. Altre piccole modifiche riguardano in generale la distribuzione interna dei locali. La porzione di appartamento situata a piano secondo presenta ancora modifiche interne distributive, tra cui il bagno più ampio a discapito della camera da letto adiacente e della cabina armadio.

Abitazione a piano terzo

Si tratta dell'ex sottotetto recuperato a fini abitabili identificato con il mappale 585 sub. 707. Qui è stata riscontrata una diversa posizione delle pareti di delimitazioni delle zone non abitabili o destinate a contenere arredo fisso, rispetto quelle abitabili, tanto da ridurre lo spazio utile abita-

tivo e incrementare di conseguenza la parte " bassa " non abitabile o destinata ad arredo fisso. Inoltre la parete che include la porta finestre che porta al terrazzo a " pozzo " si trova in posizione arretrata rispetto a quella di progetto per cui anche qui si è determinato un restringimento del locale principale. Mentre nel primo caso il riposizionamento delle pareti – visto che si tratta principalmente di cartongesso - è facilmente attuabile per ripristinare lo spazio già autorizzato o quanto meno renderlo conforme il più possibile a come in origine, nel secondo la situazione di ripristino è sicuramente più impegnativa sotto anche sotto l'aspetto abilitativo. Si tratta di intervenire su una parete perimetrale che comporta la modifica del serramento e di una parte del tetto. Di fatto un intervento finalizzato al ripristino della situazione autorizzata, previa sanatoria edilizia, è sicuramente tecnicamente più difficoltosa in quanto coinvolge l'estetica della facciata e la collocazione del terrazzo con interventi che riguardano parti comuni condominiali come ad esempio il tetto. La sanatoria è finalizzata invece al mantenimento della situazione attuale per quanto riguarda la posizione del serramento e del terrazzo, purtroppo penalizzante sotto l'aspetto della fruibilità dell'appartamento, comporta l'acquisizione preventiva dei pareti ambientali paesistici in quanto riguarda l'aspetto esterno di un edificio soggetto a vincoli.

Delle considerazioni esposte nel presente capitolo è stato tenuto conto nell'ambito della valutazione dei beni considerando, prudenzialmente, un coefficiente di "svalutazione" a compensazione degli oneri e costi per la normalizzazione urbanistica delle unità immobiliari ove necessaria, a seconda dell'entità delle problematiche ravvisate.

#### Edificio in Bergamo via Sudorno n. 17

Nel titolo di provenienza del 02.03.2007 con il quale la società [REDACTED] acquista il bene viene dichiarato che la costruzione dell'edificio è anteriore al 01.09.1967, inoltre sono elencati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia in sanatoria n. 328 in data 10 ottobre 1997, per aumento di superficie e volume ai piani primo, secondo e terzo;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 329 in data 10 ottobre 1997, per opere di ristrutturazione

su tutti i piani;

- ⊖ - Concessione edilizia in sanatoria n. 330 in data 10 ottobre 1997, per ampliamento di superficie e volume a piano secondo e terzo con opere interne;
- ⊖ Concessione edilizia in sanatoria n. 331 in data 10 ottobre 1997, per divisione di unità immobiliari con opere interne;
- ⊖ Concessione edilizia in sanatoria n. 332 in data 10 ottobre 1997, per divisione di unità immobiliari con opere interne;
- ⊖ Concessione edilizia in sanatoria n. 333 in data 10 ottobre 1997, per divisione di unità immobiliari con opere interne;
- ⊖ Concessione edilizia in sanatoria n. 334 in data 10 ottobre 1997, per divisione di unità immobiliari con opere interne;
- ⊖ Concessione edilizia in sanatoria n. 335 in data 10 ottobre 1997, per trasformazione di solaio in abitazione.

Viene dato atto che il Comune di Bergamo, in relazione alle citate concessioni edilizie in sanatoria, ha concesso l'abitabilità in data 14 luglio 1999 n. 629;

Titoli abilitativi richiesti e rilasciati alla società XXXXXXXXXX

Le verifiche effettuate hanno riguardato solo i titoli abilitativi inerenti i beni oggetto di pignoramento (autorimesse) malgrado vengono elencati anche i permessi che hanno interessato l'intero edificio in quanto, in alcuni casi, hanno riguardato anche le autorimesse.

- Permesso di costruire n. 5888 - n. 2380/2003 protocollo E.P. in data 9 febbraio 2004; autorizzazione paesistica rilasciata in data 5 febbraio 2004 protocollo n. 2379/2003 S.I.E. per sistemazione edificio. immobile foglio 30; mappale 766 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 35, 36, 37. Inizio lavori n. 2380 dell'1 marzo 2004.

- Permesso di costruire n. 6095 - n. 2438/2004 protocollo S.I.E. - n. 122/2004 protocollo E.P. in data 31 luglio 2004; Autorizzazione paesistica rilasciata in data 30 luglio 2004 protocollo n. 2437/04; variante al permesso di costruire n. 5888/2004 per sistemazione immobile e forma-

zione di autorimesse interrato;

- Permesso di costruire n. 6313 - n. 6122/2004 protocollo S.I.E. - n. 345/2004 protocollo E.P. in data 3 marzo 2005, per variante due al permesso di costruire n. 5888/2004; Sistemazione immobile; Autorizzazione paesistica n. 6121/2004 del 23 settembre 2004

- Denuncia di inizio attività n. 557 dell'1 febbraio 2005 avente per oggetto cambio di destinazione d'uso piano 3° (da residenza ad ufficio).

- Permesso di costruire: n. 6716 del 23 marzo 2006 (E.P. n.168/2005) avente per oggetto completamento lavori di cui al P.C. n. 5888/2004, sistemazione immobile e formazione autorimesse interrato. - Autorizzazione paesistica: n. 3031/2005 del 7 febbraio 2006

- Permesso di costruire n. 7029 del 30 gennaio 2007 (E.P. 284/2006) Variante al P.C. n. 5888/2004 avente per oggetto formazione autorimesse interrato - Autorizzazione paesistica n. 7694/2006 del 30 gennaio 2007

- Permesso di costruire n. 7122 del 4 maggio 2007 (E.P. 425/2007) avente per oggetto completamento lavori di cui al P.C. n. 5888/2004, recupero edificio residenziale e formazione autorimesse interrato - Autorizzazione paesistica. n. 424 del 28 febbraio 2007.

- Domanda per il rilascio di Permesso di costruire in sanatoria n. 1390 del 26 giugno 2008 avente per oggetto : demolizione finestra e portafinestra esistenti e formazioni di unica apertura al piano quarto; demolizione tavolati; demolizione e ricostruzione abbaino; prolungamento abbaino esistente; formazione di 3 lucernari sulla copertura; formazione di scafetta di collegamento del terrazzo al parco. Presentata ma non rilasciata - Autorizzazione paesistica n. 1788 del 07 agosto 2008.

- Permesso di costruire: n. 8043 del 9 ottobre 2009 (E.P. 752/2008)

Variante al P.C. n. 5888/2004 avente per oggetto sistemazione edificio (opere interne ai piani 1°, 2° e 3°).



- Permesso di costruire: n. 8041 dell'8 ottobre 2009 (E.P. 753/2008); Variante al P.C. n. 5888/2004 avente per sistemazione edificio (autorimesse interrato); Autorizzazione paesistica n. 1227/2008 del 7 ottobre 2009.

Gli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale hanno inoltre messo in luce quanto segue :

Alla data degli accertamenti non era ancora stata presentata la dichiarazione di fine lavori né la richiesta di agibilità. L'ottenimento di quest'ultima sarà subordinato al reperimento delle certificazioni di collaudo e conformità degli impianti installati, certificazioni di prevenzione incendi e collaudo strutture in c.a., e tutto quanto altro necessario a corredo della domanda di agibilità.

Si segnala inoltre che la società [REDACTED] ha sottoscritto vincolo unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Bergamo in data 14.7.2004 n. 37291/22192 di rep. Notaio dr. F. Mannarella, riguardante i mappali a catasto terreni foglio 30 n. 766-35-36. Detto vincolo ha riguardato il rilascio dei titoli abilitativi con particolare riferimento alle autorimesse ai sensi della legge 122/89 nonché alla legge regionale 22/99, per cui il rilascio dei titoli abilitativi è stato subordinato alla sottoscrizione dell'atto suddetto attestante l'impegno a presentare al settore edilizia provata del Comune di Bergamo, entro 45 giorni dalla data di ultimazione delle opere, gli atti di vincolo pertinenziale di cui all'art. 1 della citata L.R. n. 22/1999. A fronte di tale impegno la società [REDACTED] ha reso fidejussione per un importo di Euro 67.139,41.

Alla luce di quanto sopra appare evidente la sussistenza degli obblighi in questione. Salvo appurare se le vendite, operate all'interno di procedura esecutiva, siano o meno soggette ai vincoli suddetti. E' comunque concretamente verosimile che gli impegni e obblighi si trasmettano in ogni caso a carico all'acquirente in caso di vendita successiva al di fuori della procedura esecutiva.

Vengono riportati di seguito i contenuti di detta legge - art.1 - citata nell'atto di vincolo in quanto di sicura utilità conoscitiva. Si raccomanda comunque un'attenta analisi della circostanza alla luce della normativa vigente al momento in cui è stato apposto il vincolo.

*"I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n.10 (Norme per l'edificabilità dei suoli), possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale), come modificato dall'art. 17, comma 90, della legge 15 maggio 1997, n.127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e di provvedimenti di decisione e di controllo).*

*2. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.*

Dal sommario confronto tra lo stato di fatto dei beni e quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi rilasciati, ove esaminati, si è potuto riscontrare quanto segue :

Autorimesse piano primo interrato:

Le autorimesse posizionate sul lato destro del corsello manovra mapp.766 subalterni da 734 a 740 risultano più corte rispetto a quanto autorizzato di un discreta entità pari a circa un metro. Va detto che sulla parete di fondo delle autorimesse in questione si trovano lastre in lamiera di tipo ondulato che, con tutta probabilità, potrebbero essere state posate per " mascherare " la parete di fondo da situazioni di deflusso acque piovane, per cui dietro detta lamiera potrebbe esserci dello spazio, ora non agibile e visibile, ma assimilabile a quello rappresentato sui disegni di progetto.

In relazione ai due posti auto identificati con i subalterni 722 - 724, disponibili alla procedura esecutiva, non fisicamente delimitati sul posto va detto quanto segue :

La formazione di una parete di tipo parapetto che delimita e separa la zona di passaggio antistante la porta al vano scale comune - probabilmente una prescrizione di prevenzione incendi -, comporta uno slittamento dei posti auto verso la rampa di accesso rispetto alla posizione indicata sui disegni di progetto. Tale situazione è ravvisabile solamente sulle planimetrie catastali, ove i posti auto sono già così inseriti, e visto che i posti auto non sono fisicamente delimitati.

Sono diverse le conformazioni di alcune condutture aria e di alcune parti comuni di passaggio ai vani scale; non trattandosi di beni singolarmente colpiti da procedura esecutiva non vengono in questa sede trattati.

Le circostanze sopra elencate sono da normalizzare urbanisticamente a fronte di sanatoria edilizia, mentre gli accorpamenti, che in alcuni casi hanno unito autorimesse tra di loro adiacenti, sono già presenti negli ultimi disegni di progetto.

#### Edificio ex Dependance

Per l'edificio originariamente distinto con il mappale 767 (dependance), è stata rilasciata dal Comune di Bergamo in data 12 febbraio 1997 concessione edilizia in sanatoria n. 127, per trasformazione di locali agricoli in abitazione (abitabilità n. 531 del 6 marzo 1998);

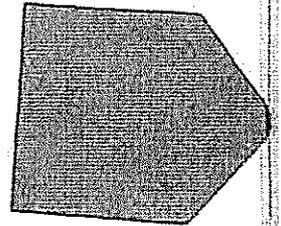
Richiesto dalla società XXXXXXXXXX

- Pratica prot.178/E0086773 del 11.06.2006 – Demolizione e ricostruzione con ampliamento edificio esistente via Sudorno 17 - autorizzazione paesistica e/o certificato assenza danno ambientale.

- Permesso di costruire in sanatoria n. 7618 del 2 settembre 2008 (E.P. 1283/2007) avente per oggetto demolizione e ricostruzione edificio in via Sudorno 17 identificato al foglio 9 mappale 767 sub.1. Il permesso di costruire include prescrizioni particolari del Parco Dei Colli di Bergamo. Autorizzazione paesistica n. 76/2007 dell'1 luglio 2008.

Comunicazione inizio lavori in data 30.01.2009 con decorrenza dal 02.02.2009.

Il confronto tra la situazione originaria del fabbricato – come rappresentata nella pratica di condono edificio 127/97, unico riferimento possibile, con la situazione attuale è praticamente im-



possibile in quanto l'immobile è oggi in parte demolito, modificato e/o sostituito con l'aggiunta di manufatti di nuova costruzione, alcuni dei quali al servizio delle autorimesse interrato di via Sudorno 17 per sistemi di areazione.

Le demolizioni, nuove costruzioni e ripristini presenti nella pratica di sanatoria edilizia, sono stati autorizzati successivamente alla loro realizzazione a fronte di istruttoria per abusi edilizi.

Oggi il cantiere, parzialmente aperto ed accessibile dall'interno della proprietà, include porzioni di muratura originaria, porzioni di muratura e solai in cemento armato, pareti in laterizio e manufatti vari che, secondo quanto previsto nel permesso di costruire dovranno essere ripristinati, demoliti, sostituiti e/o parzialmente mantenuti. Tenuto presente che il cantiere si trova in una situazione di totale abbandono, anche sotto l'aspetto della sicurezza, non è sicuramente pensabile avventurarsi all'interno di detta area per rilevamenti e verifiche sullo stato di fatto attuale.

Alla luce di quanto sopra detto, dall'analisi degli elaborati grafici che corredano il permesso di costruire in sanatoria, è possibile comprendere quella che dovrà essere la situazione finale del fabbricato in ottemperanza a quanto autorizzato e tenuto conto delle prescrizioni imposte dal parco dei Colli. In tal senso si rimanda ad un attento esame degli elaborati di progetto reperibili presso l'ufficio tecnico comunale. In particolare le tavole allegato al permesso di costruire n. 5/b-5/c-6/c-7/e-8 rappresentano la situazione finale dei manufatti a confronto tra quanto da ripristinare, demolire o mantenere se di nuova realizzazione.

In buona sostanza l'edificio dovrebbe ritornare alla consistenza riferita alla data del condono edilizio del 1997 (vedere stralcio grafico allegato) per trasformazione di locali agricoli in locali d'abitazione con l'aggiunta di alcune intercapedini e del "pozzo" di aerazione alle autorimesse interrate di via Sudorno 17.

Anche i camminamenti e percorsi che attraversano la proprietà e raggiungono anche l'altro manufatto identificato come "legnaia" e di cui si tratta nel paragrafo successivo, sono in condizioni fatiscenti con sconnessioni, rotture in genere e cumuli di materiali che ne impediscono il corretto utilizzo. Per cui da ripristinare e rendere percorribili.

Alla luce di quanto sopra esposto si sottolinea la delicatezza della circostanza e l'importanza di mantenere vigente o eventualmente prorogare – se possibile - prima della scadenza il permesso di costruire in sanatoria n. 7618. Condizione indispensabile al fine di poter concretizzare la ricostruzione dell'edificio demolito e il mantenimento dei manufatti autorizzati, presupposto indispensabile sotto l'aspetto del valore.

**Edificio Legnaia – Via Sudorno 17**

Gli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bergamo hanno messo in luce quanto segue :

Con notifica in data 14.11.2004 alla società [redacted] ed il legale rappresentante il Comune di Bergamo ordina la sospensione dei lavori che riguardano l'immobile in questione, più precisamente i principali contenuti della notifica sono i seguenti :

*"Con sopralluogo in data 20/10 / 2004 il nucleo di polizia locale presso la circoscrizione n. 3 ha rilevato che presso una legnaia sita in via Sudorno 17 è in corso la realizzazione di opere di rimozione del rivestimento in legno, di costruzione davanti alla stessa legnaia, al posto di un precedente terrapieno, di un vano tamponato da muratura in pietrame, con soprastante soletta portante in cemento armato lunga m. 11 e larga m 4. L'agente ha rilevato, altresì, che tali lavori vengono eseguiti in assenza di un direttore. La zona in cui si stanno effettuando detti lavori è sottoposta alla tutela della parte III del D.Lgs.n. 42/2004 sia in quanto inserita nel parco dei colli sia in virtù del D.M. 5/11/1956, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 288 del 13/11/1956. Non risultano titoli abilitativi edilizi né autorizzazioni paesistiche che consentano la realizzazione di dette opere. "*

- La società [redacted] ha presentato domanda di condono edilizio in data 10.12.2004 protocollo n. 8427 avente per oggetto lavori di consolidamento statico in corso; lavori di smantellamento pavimenti e, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono, il ripristino di alcune delle circostanze contestate con la notifica di cui sopra.
- La società [redacted] inoltrato all'amministrazione comune di Bergamo richiesta di

accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.1 della legge 15/12/2004 n.308, protocollata in data 31.01.2005 al n.467.

- Con lettera in data 10.08.2005, in relazione alla pratica 467/2005, il Comune di Bergamo comunicava alla società [REDACTED] al tecnico progettista incaricato il seguente parere della commissione edilizia :

"La Commissione Edilizia, all'unanimità e i presenti esprime parere contrario in ordine alla richiesta di condono in quanto l'intervento genera una consistente alterazione dello stato dei luoghi attraverso la trasformazione del verde e la modifica del declivio."

- Con lettera in data 07.02.2006 della soprintenda per i beni ambientali e architettonici di Milano, in ordine alla richiesta di accertamento di compatibilità, il Comune di Bergamo acquisiva il seguente parere in ordine alle opere in questione, i cui elementi principali sono i seguenti :

*" Con riferimento alla lettera di codesto Comune del 26.10.2005 prot. n. UOI00819, questo ufficio, in merito alla richiesta di parere per il rilascio di autorizzazione paesistica in sanatoria (accertamento di compatibilità paesistica) per le opere meglio precisate in epigrafe, comunica che l'istanza deve essere corredata della seguente documentazione: relazione tecnica asseverata nella quale il tecnico incaricato attesta la veridicità dello stato dei luoghi, dei dati dimensionali, nonché la rispondenza e la conformità delle opere oggetto di sanatoria alle prescrizioni degli strumenti di tutela ambientale, di pianificazione vigenti o adottati, alle norme di sicurezza, alle prescrizioni tecnologiche e dimensionali previste dalla vigente legislazione; dichiarazione asseverata nella quale si attesta che, ricadendo le opere oggetto di sanatoria in area sottoposta a tutela paesistico-ambientale, è stato richiesto specifico accertamento di compatibilità paesistica, nelle forme e nei modi prescritti dall'art. 1, comma 36 L.308/04 e, in particolare, che le opere de qui bus non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati .*

*Dichiarazione attestante che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati in una eventuale autorizzazione, non contrastano con gli strumenti di pianificazione paesistica, o altrimenti, siano compatibili con il contesto paesaggistico.*

*Esaustiva e chiara documentazione fotografica che evidenzia le opere in oggetto inserite in un più ampio contesto ambientale. Sino a quando la richiesta in oggetto non sarà integrata, la pratica resterà sospesa. "*

- Con lettera raccomandata in data 22.07.2006 il Comune di Bergamo comunicava alla società [redacted] la necessità di integrare la pratica in ragione delle richieste sopra precisate.

- Con lettera raccomandata in data 31.10.07 veniva richiesta documentazione integrativa alla pratica di condono edilizio n. 8427/2004-809/2004. In data 03.12.2007 la società [redacted]

[redacted] asmetteva alcuni documenti tra quelli richiesti.

- Con lettera del 12.10.2010 prot. U0099072PG n. 809/2004 il Comune di Bergamo ha comunicato alla società [redacted] l'improcedibilità della domanda di condono edilizio. L'atto costituisce altresì comunicazione di avvio del procedimento di rimozione dell'abuso in base agli art. 7-10 della legge 241/90. Per maggiori informazioni riguardanti la presente comunicazione si rimanda ad un'attenta lettura delle motivazioni che hanno portato alla improcedibilità in questione. Avverso al provvedimento è data la facoltà di impugnazione avanti il T.A.R. della Lombardia nei termini di legge.

Alla luce di quanti sopra esposto appare evidente che il manufatto, dovrà essere assoggettato a permesso di costruire in sanatoria con acquisizione dei necessarie autorizzazioni ambientali e paesistiche, per poter ritornare all'originaria conformazione rigiurante anche la morfologia dei terreni circostanti.

Oggi la costruzione è pressoché allo stato rustico ed in totale abbandono, è visibile parte dell'originario rivestimento esterno in legno mentre buona parte delle pareti perimetrali sono in mattoni forati privi di intonaco, è presente il piano realizzato sul fronte principale della casa con soletta in c.a. Il cantiere è in completo stato di abbandono. L'aspetto della sicurezza, alla luce

della notevole mole di materiali accatastati, della presenza di ponteggi non protetti, di attrezzature varie, non è soddisfatto, tanto che lo scrivente, per ovvi motivi, non ha ritenuto sicuro accedere all'interno all'edificio per effettuare eventuali verifiche. La destinazione, una volta ripristinato il tutto, rimarrà, salvo ulteriori sviluppi o ricorsi contro la decisione comunale, quella di legnaia.

Immobile in Bergamo Viale Vittorio Emanuele n.65/a - ex portineria -

Nell'atto di compravendita in data 15.09.2003 viene precisato che gli immobili acquistati sono stati costruiti prima del 01.09.1967.

Gli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato quanto segue in ordine ai titoli abilitativi che hanno riguardato il fabbricato :

- Premesso di costruire n. 6824 del 26.06.2006 avente per oggetto recupero del sottoletto ai fini abitativi e nuovo bagno a piano interrato; Autorizzazione Pesistica prot. 2157/2006 S.I.E. prot. 41/2008 del 26.06.2006.
- Certificato di agibilità n. 8861 del 21.02.2008.

Da sommario confronto tra la consistenza attuale dei beni riscontrata in sede di sopralluogo e quanto è stato oggetto del titolo abilitativo sopra indicato è stato accertato quanto segue :

A piano interrato il bagno ha conformazione e sagoma diversa conseguentemente il disimpegno vano scale è anch'esso di forma differente per cui di fatto è avvenuta la formazione del sottoscala. Si tratta di inoltrare una sanatoria edilizia per opere interne al fine di ottenere corrispondenza abilitativa tra il progetto autorizzato e la situazione di fatto.

Autorimessa in via Del Cornasello n.17

Nell'atto di compravendita in data 15.09.2003 viene precisato che gli immobili acquistati sono stati costruiti prima del 01.09.1967.

L'immobile che include l'autorimessa in questione è stato interessato, per quanto riguarda le autorimesse, dai seguenti titoli abilitativi :

- Permesso di costruire n. 5706 del 16.09.2003 avente per oggetto nuove autorimesse interrate in via del Cornasello 17; autorizzazione paesistica n. 1290/2003.
- D.i.a. n. 7448 del 23.11.2004 variante al P.d.c. n. 5706; Autorizzazione paesistica 6428/2004
- Permesso di costruire n. 6374 del 22.04.2005; Autorizzazione paesistica n. 571/2005.
- D.i.a. n. 7962 del 24.11.2005 modifiche interne interrato in variante del p.d.c. 5706/2003-d.i.a.7448 del 23.11.2004; P.d.c. n. 6374/2005.
- Certificato di agibilità n. 8872 del 25.02.2008 per realizzazione nuove autorimesse interrate in via Cornasello.

#### Immobile in Campagnola via Stendhal

Nel titolo di compravendita con il quale la società [REDACTED] divenuta proprietaria dei beni in questione sono elencati i seguenti titoli abilitativi che riguardano la costruzione a partire dalla sua globalità iniziale.

- Licenza edilizia n. 9077 del 22.02.1974 n. 107 sez. edilizia privata. - nuova costruzione ed autosalone, officina, deposito autoveicoli.
- Licenza edilizia n. 10318 del 29.03.1976 in variante alla precedente - nuova costruzione e autosalone, officina, deposito autoveicoli.
- Licenza edilizia in data 01.12.1976 – manomissione suolo pubblico
- Licenza edilizia n. 10876 del 03.01.1977 n. 107 sez. Edilizia Privata ( variante in corso d'opera alla licenza del 29.03.76.)
- Concessione edilizia n. 3681 del 10.07.1984 prot. 79/81 variante alla licenza edilizia n. 10876 del 03.01.1977; avente per oggetto nuova costruzione ad uso autosalone officina deposito autoveicoli.
- Agibilità n. 05777 in data 10.10.1984 protocollo gen. 31385/84 – fabbricato di tre piani fuori terra destinato a sede commerciale per la vendita di veicoli ed accessori con annessi servizi di officina, riparazione e uffici commerciali, compresi due negozi e un laboratorio, n.1 piano interrato destinato al deposito automezzi e spazio ad uso officina per riparazione veicoli industria-

li/commerciali. Con decorrenza dal giorno 04.10.1984. Il piano interrato è agibile a solo deposito/magazzino eccetto la zona officina per i veicoli industriali e commerciali.

Titoli abilitativi riguardanti la sola porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 05 del 12.02.1987 prot. n. 2468/86 E.P – mutamento destinazione d'uso dei locali. La destinazione riportata nel modello 47/85-D con il quale è stata presentata la domanda di condono edilizio è attività commerciale. La tabella allegata alla concessione in sanatoria – reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bergamo – riporta le seguenti superfici oggetto di mutamento di destinazione d'uso : Piano terra mq. 1689,52; Piano Primo mq. 1800,00; Piano secondo mq. 747,07 per complessivi mq. 4.236,59.
- Concessione edilizia n. 07437 del 29.04.1987 n. 3066/ E.P. – sistemazioni interne
- Concessione edilizia n. 843 del 19.09.1988 n. 3066/01 E.P. – sistemazioni interne variante al la C.E. 7437 del 29.04.87.
- Concessione edilizia n. 2221 in data 07.09.1989. n. 3066/02 E.p. – variante alla C.E. 843 del 19.09.88 sistemazione interne via Stendhal n.3.
- D.i.a. n. 2747 del 12.07.2002 per modifica distributiva interna al piano terreno, sostituzione serramenti, ridimensionamento impianti, tinteggiature e verniciature.
- D.i.a. n. 6506 del 13.10.2005 per posa esterna canalizzazione / presa aria primaria a servizio degli uffici a piano terra.

**N.b**

Nell'elenco dei titoli abilitativi che hanno riguardato l'immobile in questione riportati nei titoli di provenienza sono riportate anche un'autorizzazione edilizia in data 07.04.1988 per opere varie e l'abitabilità n.6402 del 30.01.1992. Gli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale, premesso che la quantità di pratiche che hanno riguardato l'immobile in questione è notevole suddivisa in diversi faldoni, non hanno portato a nessun riscontro riguardante l'autorizzazione edilizia suddetta, mentre per quanto riguarda l'abitabilità sopra citata, il cui certificato è stato individuato e fa riferimento alla concessione edilizia n. 5499 del 25.11.985 è stato verificato che

riguarda beni diversi da quelli oggetto di trattazione in quanto situati in Bergamo via Carducci – via dei Caniana. Lo stesso certificato viene rilasciato a completamento dell'abitabilità n. 5970 del 29.12.1986 che riguarda un fabbricato in Bergamo via dei Caniana.

Il documento - Abitabilità/agibilità suddetto riporta le seguenti informazioni : " *vista la C.E. 5499 del 25.11.1985 concede agibilità dell'intero complesso immobiliare destinato a Centro Servizi della Banca Provinciale Lombarda costituito da n.3 piani fuori terra e piano interrato per complessivi mq. 15.038; il certificato è rilasciato a completamento del certificato di agibilità n. 5970 del 22.11.1986.* "

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi rilasciati e la consistenza attuale dei beni riscontrata in sede di svolgimento operazioni peritali è stato riscontrato quanto segue:

#### Piano terra

Premesso che le verifiche riguardanti il piano terra sono state effettuate con i locali occupati dalla banca SanPaolo Imi s.p.a., ragione per cui la situazione distributiva interna, rispetto a quella accertata in sede di svolgimento operazioni peritali, potrebbe cambiare conseguentemente all'asportazione o meno di divisori interni e pareti mobili, controsoffitti, pavimenti galleggianti, impianti e quanto altro, di proprietà della banca, come previsto negli accordi di affitto.

Le differenze sono costituite dalle diverse dimensioni del disimpegno scale lato ingresso, modifiche interne pareti lato montacarichi, ridimensionamento di un locale tecnico, diverso posizionamento di parte delle pareti mobili, o totale mancanza delle stesse, lievi modifiche distributive generali, rispetto a quanto riportato nella D.i.a. 2747 del 12.07.2002.

A piano primo è stata inserita una parete mobile nella zona archivio adiacente le scale, sono state eliminate alcune pareti mobili, presenti sui disegni di progetto, le destinazioni in uso non sono verificabili in quanto i locali sono completamente vuoti; sugli elaborati grafici il piano primo era utilizzato per archivi, depositi, locale confezione pacchi, zona smistamento e camera oscura, uffici e tipografia.

Le regolarizzazioni urbanistiche , ove necessarie, devono avvenire mediante la presentazione di sanatoria edilizia. La destinazione del piano interrato, non interessata dalla concessione in sanatoria n. 05 del 12.02. prot. n. 2468/86, secondo quanto riportato nel certificato di agibilità n. 05777 del 10.10.1984 è " *solo deposito/magazzino eccetto la zona officina per i veicoli industriali e commerciali* ", mentre in base a quanto riportato nella CE n. 843 del 19.08.1988 si tratta di archivi con zona smistamento, con tutta probabilità collegati all'attività bancaria svolta a quel tempo negli altri locali dell'edificio.

n.b.

Accertata la irrilevanza del certificato di agibilità n. 6402 del 1992 -- citato nel titolo di provenienza - in quanto riguardante beni diversi da quelli in questione, l'unico documento con tale valenza, rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale di Bergamo, parrebbe essere quello del 10.10.1984 n. 05777 riguardante una situazione dell'immobile riferita a tale data, antecedente la concessione edilizia in sanatoria n.5/86 che ha comportato il mutamento di destinazione dell'intera porzione immobiliare fuori terra. Successivamente a tale cambiamento sono state autorizzate per lo più sistemazioni interne ed interventi sugli impianti di una certa rilevanza.

Alla luce dell'importanza di alcune installazioni impiantistiche presenti all'interno della costruzione e delle destinazioni abilitate in forza della sanatoria edilizia di cui sopra, si sottolinea l'importanza di disporre delle certificazioni di conformità di tali apparecchiature, per il montacarichi che collega verticalmente i piani dell'edificio e delle certificazioni di prevenzione incendi. Non avendo lo scrivente potuto reperire o visionare la documentazione in questione e non essendo disponibile un certificato di agibilità che rispecchi la situazione attuale dei beni, prudenzialmente, in ambito di valutazione, è stata considerata tale circostanza. Sotto l'aspetto della prevenzione incendi lo stabile è dotato di diversi sistemi il cui funzionamento e adeguatezza non è certo verificabile in questa sede. Anche di tale circostanza è stato tenuto conto in ambito di valutazione.

\*\*

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

Non necessario in quanto i beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da fabbricati o aree urbane abbinate in pertinenza a fabbricati e comunque di superficie inferiore a mq.5.000.

\*\*

#### 6 . Identificazione catastale degli immobili.

Il confronto tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e la consistenza dei beni accertata durante lo svolgimento delle operazioni peritali ha messo in luce la presenza di alcune differenze che ha comportato la necessità di aggiornamento mediante variazione catastale.

Fatta eccezione per i beni in San Vigilio mappali 585 sub. 705 -708 -722 che malgrado rappresentati su planimetrie catastali in modo diverse rispetto alla reale consistenza, non possono essere catastalmente modificati in quanto la nuova geometria delle unità immobiliari riguarda anche parti di beni comuni non censibili ( 585/702), non completamente disponibili alla procedura esecutiva. Motivazione resa dall'agenzia del territorio di Bergamo alla presentazione degli aggiornamenti che sono così stati rifiutati.

Il criterio adottato per stabilire quali planimetrie andassero aggiornate è stato quello di intervenire sulle unità immobiliari le cui differenze riguardano principalmente la superficie in quanto fattore che determina la rendita catastale ed il valore. Sono state aggiornate la planimetrie catastale le cui variazioni di superficie superano circa un metro quadro. In particolare sono state aggiornate le seguenti unità immobiliari o si segnala quanto segue :

#### In Bergamo via Sudorno 17

#### Piano terra :

le autorimesse mappale 766 subalterni 716-717-719-720 in quanto presentavano pareti divisorie interne non realizzate per cui autorimesse tra di loro adiacenti sono state unite determinando un'unica unità immobiliare . I subalterni 71 -717 hanno dato luogo al mappale 766 sub. 743; I subalterni 719-720 hanno dato luogo al mappale 766 sub.744.

Piano primo interrato :

Le autorimesse mappale 766 sub. 734-735-736-737-738-739-741-742 sono state planimetricamente aggiornate in quanto di minore profondità, inoltre i subalterni 741-742- 736-737- 738-739 hanno dato luogo per accorpamento ad autorimesse doppie in larghezza anziché singole come del resto già presente nella variante alla concessione edilizia originaria. I subalterni 736 -737 hanno dato luogo al mappale 766 sub. 746; I subalterni 738-739 hanno dato luogo al mappale 766 sub. 747; I subalterni 741-742 hanno dato luogo al mappale 766 sub. 745.

Edificio Legnaia

Alla luce dei riscontri urbanistici che hanno di fatto ribadito l'obbligo di mantenere la destinazione e consistenza originaria del bene ante domanda di condono edilizio – considerato improcedibile - la planimetria catastale, malgrado quanto su di essa riportato comprenda anche porzioni che, se non si verificheranno nuove condizioni abilitative ( ad esempio un ricorso contro la decisione di improcedibilità) non potranno essere mantenute, non viene modificata, non avendo lo scrivente attualmente elementi tali da poter considerare definitiva la consistenza del fabbricato. I conteggi di valutazione applicati alla superficie rilevate dalla planimetria catastale sono privi delle parti non autorizzate ( interrati e terrazzo)

Via Sudorno Dependance

La planimetria catastale originaria del 1985 rappresenta sostanzialmente quella che dovrebbe essere la conformazione finale del fabbricato una volta completate le opere autorizzate con permesso di costruire in sanatoria ( n. 1390 del 26.06.2008), fatta eccezione per alcuni manufatti che non hanno rilevanza catastale

Edificio in Via San Vigilio

L'abitazione a piano sottotetto presenta rilevanti modifiche che comportano, rispetto alla consistenza catastale, cambiamenti nella rendita per diversa superficie.

I box a piano primo interratto mapp. 585 sub.708-716 presentano variazioni che riguardano la sagoma e la superficie. Anche a piano secondo interrato i box 717-718-722-723 presentano variazioni di superficie dovuti alla diverse sagome.

La planimetria catastale che riguarda abitazione mappale 585 sub. 705, seppur diversa in quanto la cantina presenta dimensioni maggiori a discapito dell'adiacente garage, oltre a riportare alcune modifiche distributive interne non può essere aggiornata per il fatto che la variazione di sagoma incide su enti comuni non completamente disponibili alla procedura esecutiva. Lo stesso discorso vale anche per i subalterni 708 e 722 le cui sagome modificate influiscono sulle parti comuni per cui l'agenzia del territorio non ha concesso la variazione.

Anche l'abitazione mappale 585 sub. 704 presenta diversità nella distribuzione interna dei locali che non comportano modifiche alla rendita catastale, la nicchia ricavata nella parete nord perimetrale dovrebbe interessare la realizzazione di un armadio a muro per cui così stando non verrebbe modificata la consistenza catastale.

#### Edificio in Bergamo via Campagnola – via Stendhal -

Le differenze catastali più rilevanti riguardano il piano terra ex locali utilizzati in forza di contratto di affitto dalla Banca San Paolo Imi s.p.a. sino al mese di novembre 2010. E' presenta una "batteria" di bagni realizzati in muratura nella parte centrale del piano, la muratura prosegue poi verso la parete di confine dando luogo a locali ad uso ufficio e impiantistico. Altra modifica riguarda l'accesso pedonale ove un parete in vetrocemento disimpegna l'ingresso, anche il locale di accesso al vano scale è leggermente diverso. Per quanto riguarda la distribuzione interna rispetto alla situazione catastale che rappresenta in tutto quattro ambienti, i conduttori dei locali hanno messo in atto suddivisioni varie realizzate mediante pareti mobili che hanno comportato la formazione di ambienti prevalentemente ad uso ufficio.

L'aggiornamento riguarda le suddivisioni realizzate in muratura, mentre vengono incluse anche alcune separazioni inserite dai locatori.

Identificazione catastale

**Beni in Comune di Bergamo via San Vigilio 15**

Catasto Fabbricati foglio 5 intestazione catastale :

società 

Fg.	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
5	585	703		A/2	5ª	3,5 vani		397,67
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: T;								
5	585	704		A/2	5ª	9,0 vani		1.022,58
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: T;								
5	585	705		A/2	5ª	9,0 vani		1.022,58
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: 1 -2;								
5	585	707		A/2	5ª	3 vani		340,86
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: 3;								
5	585	708		C/6	6ª	25 m <sup>2</sup>		67,14
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	709		C/6	6ª	25m <sup>2</sup>		67,14
Indirizzo :								
5	585	710		C/6	6ª	17m <sup>2</sup>		45,65
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	711		C/6	6ª	17m <sup>2</sup>		45,65
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	712		C/6	6ª	23m <sup>2</sup>		61,77
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	713		C/6	6ª	16m <sup>2</sup>		42,97
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
5	585	714		C/6	6ª	22m <sup>2</sup>		59,08
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	715		C/6	6ª	27m <sup>2</sup>		72,51
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	716		C/6	6ª	47m <sup>2</sup>		126,22
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S1;								
5	585	717		C/6	6ª	45m <sup>2</sup>		120,85
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								
5	585	718		C/6	6ª	46m <sup>2</sup>		123,54
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								
5	585	719		C/6	6ª	31m <sup>2</sup>		83,25
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								
5	585	722		C/6	6ª	16m <sup>2</sup>		42,97
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								
5	585	723		C/6	6ª	34m <sup>2</sup>		91,31
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								
5	585	724		C/6	6ª	40m <sup>2</sup>		107,42
Indirizzo : VIA SAN VIGILIO n . 15 piano: S2;								

**Beni immobili in Comune di Bergamo via Sudorno n. 17**

- Catasto Fabbricati foglio 30 intestazione catastale :

società [REDACTED]

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
30	37	702		C/2	4 <sup>a</sup>	120m <sup>2</sup>		416,23
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1 -T;								

- Catasto Fabbricati foglio 30 intestazione catastale :

società [REDACTED]

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
30	766	702		A/2	4 <sup>a</sup>	7,5vani		716,58
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: T;								

- Catasto Fabbricati foglio 30 intestazione catastale :

società [REDACTED]

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
30	766	712		A.urbana		1500m <sup>2</sup>		
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: 4;								
30	766	713		A.urbana		680m <sup>2</sup>		
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: 4;								
30	766	743		C/6	13 <sup>a</sup>	34m <sup>2</sup>	36m <sup>2</sup>	272,17
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: T;								
30	766	718		C/6	13 <sup>a</sup>	18m <sup>2</sup>		144,09
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: T;								
30	766	744		C/6	13 <sup>a</sup>	35m <sup>2</sup>	36m <sup>2</sup>	280,18
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1								
30	766	722		C/6	11 <sup>a</sup>	9m <sup>2</sup>		52,99
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: T;								
30	766	724		C/6	11 <sup>a</sup>	9m <sup>2</sup>		52,99
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: T;								
30	766	729		C/6	13 <sup>a</sup>	16m <sup>2</sup>		128,08
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1;								
30	766	734		C/6	13 <sup>a</sup>	14m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	112,07
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1;								
30	766	735		C/6	13 <sup>a</sup>	14m <sup>2</sup>	15m <sup>2</sup>	112,07
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1;								
30	766	745		C/6	13 <sup>a</sup>	25m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>	200,13
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1								
30	766	746		C/6	13 <sup>a</sup>	30m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>	240,15
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1								

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo  
-Tel.035 255135 -

30	766	747		C/6	13 <sup>a</sup>	30m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>	240,15
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1								
30	766	740		C/6	11 <sup>a</sup>	14m <sup>2</sup>		100,09
Indirizzo : VIA SUDORNO n . 17 piano: S1:								

Beni In Comune di Bergamo Viale Vitt. Emanuele 65/a

- Catasto Fabbricati foglio 38 intestazione catastale :

società 

n.b l'elaborato planimetrico catastale non riporta il sub. 761 ai piani interrato e primo.

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
38	238	761		A/2	10 <sup>a</sup>	3vani	55	751,44
Indirizzo : VIALE VITTORIO EMANUELE II n . 65/A piano: S1 -T -I:								

Beni in Comune di Bergamo via Cornasello 17

- Catasto Fabbricati foglio 38 intestazione catastale :

società 

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
38	238	731		C/6	12 <sup>a</sup>	28m <sup>2</sup>		192,33
Indirizzo : VIA DEL CORNASELLO n . 17 piano: S1:								

Beni in Comune di Bergamo vis Stendhal - via Campagnola

- Catasto Fabbricati cens. BO foglio 21 intestazione catastale :

società 

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
21	8496	701		D/7				57.110,00
Indirizzo : VIA CAMPAGNOLA piano: T-1 -2 -S1-S2:								
21	8496	702		D/1				147,19
Indirizzo : VIA ENRICO STENDHAL n . SN piano: S1:								

\*\*

7. Accertamenti in base alla documentazione dell'agenzia del territorio....

- Atto di pignoramento su richiesta della [redacted] nei confronti della società [redacted] notificato in data 23.03.2009: trascritto a Bergamo il 06.05.2009 ai nn. 25244/14457. Grava sui seguenti beni In Comune di Bergamo:
    - Via Del Cornasello n. 17, foglio 38 mappale 238 sub.731
    - Viale Vitt. Emanuele II°, f. foglio 38 mappale 238 sub. 761
    - Via San Vigilio n. 15 foglio 5 mappale 585 sub.701
    - Via Sudorno n. 17 foglio 30 mappali 37 sub. 702; mappali 766 sub 702-712-713-716-717-718-719-720-722-724-729-734-735-736-737-738-739-740-741-742-
    - Via Campagnola foglio 21 mappale 8496 sub. 701
    - Via Enrico Stendhal foglio 21 mapp. 8496 sub. 702
  - Atto di pignoramento immobiliare su richiesta Banca Italease s.p.a. con sede legale in Milano Via Cino del Duca n.12, nei confronti della società [redacted], notificato in data 14.09.2009. Grava su beni in Comune di Bergamo censuario di Boccaleone foglio 21 mappale 8496 sub. 701 – 702
  - Istanza di Riduzione di Pignoramento, la sig.ra [redacted] dichiara di rinunciare alla procedura esecutiva immobiliare limitatamente ai mappali in Bergamo San Vigilio fg.5 n. 585 sub. 706-720-721. Depositata in cancelleria il 30.12.2009. ( precisato che i mappali suddetti derivano dalla soppressione dell'originario mappale 585 sub. 701 che ha originato i mappali 585 subalterni da 702 a 724.
8. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, .....
- Provenienza beni in Bergamo via San Vigilio n. 15 mappale 585 sub. 701 (soppresso da cui sono derivati i mappali 585 sub da 702 a 724)
- Nota n. 749/687 del 17.1.1957

In forza di atto in data 18.12.1956 n. 3575 di rep. Notaio dr. L. Colombo il mappale 585 sub.701 era di proprietà di [redacted] chiamata anche [redacted] bene gravato da vincolo alberghiero sino al giugno 2005.

- Nota n. 77770/47018 del 07.12.2005

In forza di atto in data 02.12.2005 n. 73414/24701 di rep. Notaio dr. A. Nossa la [redacted] vende alla società [redacted] con sede in [redacted] beni in Comune di Bergamo censuario di Castagneta foglio 5 mappale 585 sub.701.

- Nota nn. 42266/23969 in data 29.6.2007

Con atto 19.6.2007 n. 85166/18824 di rep. Notaio dr. G. Marasà la società [redacted] ha promesso in vendita al signor [redacted], 115 millesimi del mappale 585/701. (preliminare di compravendita)

- Nota n.10521/6192 del 26.02.2010

Con atto in data 23.02.2010 n. 87505/20550 di rep. Notaio dr. G. Marasà la società [redacted] ha venduto al signor [redacted] immobile identificato con il mappale 585 sub. 706-720-721. (non oggetto di procedura esecutiva)

Provenienza beni Viale Vitt. Emanuele II° mapp. 238 :

- Nota n. n. 4972/3728 in data 5.3.1985

In forza di atto in data 19.12.1984 rep. n. 43635/5703 del Notaio dr. E. Lainati i beni in Comune di Bergamo al NCEU mappali 238 -2421 - 1104 - 2422 sub. 1-2-3- e a Catasto Terreni mappali 71-238-1104-2421-2422 ora 238 sub. 731 -761 erano di proprietà della società "[redacted]"

- Nota n. 19382/14227 in data 6.5.2002

In forza di atto del 17.4.2002 n. 68390/22421 di rep. Notaio dr. A. Nossa registrato a Ponte S. Pietro il 3.5.2002 di conferimento da [redacted] e trasformazione società modifica la propria denominazione sociale in [redacted]

- Nota n 10374/6912 in data 25.2.2003 -

In forza di preliminare del 20.2.2003 n. 31174 di rep. Notaio dr. F. Mannarella i beni vengono promessi in vendita alla società " [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] promette di vendere in [REDACTED] intero complesso immobiliare in Viale Vittorio Emanuele censito NCEU foglio 5 mapp. 238 graffato 2421 - foglio 5 mapp. 1104 - 2422 sub. 1 - sub.2 - sub. 3 . Area scoperta di pertinenza foglio 38 mappale 71 ex mapp. 96 di are 35.78.

- Nota n. 48274/30233 in data 16.9.2003

In forza di atto di compravendita in data 15.9.2003 n. 33378/19100 di rep. Notaio dr. F. Mannarella [REDACTED]

[REDACTED] vende in Bergamo alla società [REDACTED] intero complesso immobiliare in Viale Vittorio Emanuele a catasto terreni foglio 38 mapp. 71 di are 37.64 - 238 di are 03.77 - 1104 di are 01.65 - 24121 di are 00.24 - 2422 di are 02.63 - a catasto fabbricati foglio 5 mappale 238 graffato 2421 - 1104 - 2422 sub. 1 - sub.2 - sub. 3 .

Provenienza beni in Comune di Bergamo via Sudorno 17

I mappali 766-767-35-36-37 porz. ( già 1926 -767 ) ora mapp. 37 sub. 702 - mapp. 766 sub. 702; mappali 712-713-716-717-718-719-720-722-724-729-734-735-736-737-738-739-740-741-742. ( situazione catastale attuale)

- In forza di successione in morte di [REDACTED] con denuncia registrata a Bergamo [REDACTED] n. 309 vol. 1966 ( non trovata nota di trascrizione);

- Di rinuncia ad usufrutto con atto 5.11.1966 n. 40640 di rep. Notaio dr. M. Leidi trascritto in data 22.11.1966 ai nn. 19182/14630 .

Di Atto di compravendita in data 24.12.1966 n. 40912 di rep. Notaio dr. M. Leidi trascritto con nota n. 955/831 del 14.01.1967

i beni sopra indicati erano di proprietà dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
- Nota n. 12923/10000 in data 21.04. 1997

In forza di atto di divisione del 4.4.1997 n. 98951/18321 di rep. Notaio dr. A. Fieconi registrato a Bergamo il 18.4.1997 al n. 2487 serie 1 al [REDACTED] vengono assegnati i mappali 766 sub. 3 sub. 4; alla [REDACTED] vengono assegnati i mappali 766 sub.1 e sub. 2 – mappali 767 sub.1 e sub. 2 e mappale a Catasto terreni foglio 4 n. 1926.

Dal quadro A – patti speciali nota di trascrizione :

- 1) L'ascensore ubicato nel fabbricato del mapp. 766, a servizio anche dei mappali 767/1,767/2 e 1926;
  - 2) Le porzioni di terreno colorate in verde nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto A) rimarranno di comproprietà e di uso comune tra i condividenti. 3) Attraverso il mappale 766, sarà consentito il passaggio di tubazioni interrate per scarichi e per forniture di servizi; 4) Le porzioni di are in proprietà esclusiva dovranno sempre essere mantenute decorosamente a cura dell'avente diritto; i limiti dovranno essere definiti con siepi e non con muri, reti o cancellate; non dovranno essere piantati alberi di alto fusto se non a distanza tale che il fabbricato ne venga ombreggiato e danneggiato. Alla Signora [REDACTED] è stata attribuita anche la porzione di area di pertinenza al mappale 766/2 di circa mq. 460 a parte del mappale 766, individuata con colorazione gialla nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto A)
- [REDACTED] è stata attribuita anche la porzione di area di pertinenza al mappale 766/3 di circa mq. 265 a parte del mappale 766, individuata con colorazione rossa nella planimetria allegata. Per una più esatta indicazione delle porzioni di tutti i fabbricati oggetto di divisione, i condividenti hanno fatto espresso riferimento alle planimetrie catastali allegata al trascrivendo atto sotto le lettere B), C), D), E), F) e G). Hanno precisato i condividenti, in particolare, che sono rimasti in comproprietà indivisa le porzioni del fabbricato urbano costituite da un ingresso e vano ascensore in seminterrato, da un ingresso, due cantine, vano caldaia, un servizio e vano ascensore e acces-

so al terreno al terzo piano e dal sottotetto ispezionabile. Hanno fatto risultare inoltre i condivententi che per l'esatta individuazione catastale delle porzioni di area di pertinenza dei fabbricati, indicate con colorazione gialla e rossa nell'allegato A), e rispettivamente attribuite in proprietà esclusiva al "lotto primo" e al "lotto secondo", si riservano di stipulare apposito atto di identificazione catastale. QUADRO C Si precisa che [REDACTED]

- Nota n. 56496/40267 in data 19.12.2002

Preliminare di compravendita in data 13.12.2002 n. 30337 di rep. Notaio dr. F. Mannarella

Il sig. [REDACTED] promette di vendere alla società [REDACTED] in Comune di Bergamo foglio 9 fabbricato mappali 766 sub. 3 - sub.4 - quota di 1/2 mappale 766 sub. 5.

- Nota n. 2855/1933 in data 20.1. 2004

Atto di compravendita del 15. 01.2004 n. 34986/20398 di rep. Notaio dr. F. Mannarella i il signor

[REDACTED] con sede [REDACTED] in [REDACTED] a catasto fabbricati i mappali 766 sub.3 - sub. 4 e la quota di 1/2 del mappale 766 sub.5 . Planimetria scheda 2158 del 14.5.85 abitazione; 2384 del 07.06.85 box. Dalla nota di trascrizione :

" Le parti contraenti prendono atto che la società [REDACTED] è divenuta proprietaria dell'intero edificio mappale 766 e della relativa area di sedime e scoperta di pertinenza. Le parti intendono come qui espressamente riportati i patti le clausole, condizioni e servitù contenuti o richiamati nell'atto di divisione in data 04.04.1997 n. 98951/18321 repertorio notaio A. Fieconi. Al riguardo viene dato atto che le servitù reciproche ivi costituite devono ritenersi estinte per confusione, a seguito dei trasferimenti qui effettuati a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] Sono compresi nella trascrivendo vendita i diritti di comproprietà pari ad 1/2 sugli enti comuni dell'edificio comprendenti ingresso e vano ascensore al piano terreno; passaggio tra cantine, vano caldaia, un servizio e vano ascensore al piano terreno; passaggio tra vano ascensore ed accesso al terreno al piano terzo e sottotetto ispezionabile, nonché la porzione di area e-

*videnziata in verde nella planimetria come sopra allegata. "*

- Nota n. 56497/40268 in data 19.12.2002

Preliminare di compravendita del 13.12.2002 n. 30339 di rep. Notaio dr. F. Mannarella con il quale [redacted] promette di vendere alla [redacted] in Comune di [redacted]

A. per la piena proprietà appartamento al piano terra, composto da un vano con angolo cottura, bagno e piccolo ripostiglio; appartamento al piano primo, composto da ingresso, sette vani, cucina e due bagni e servizio nel cortiletto. Quanto sopra descritto risulta distinto presso l'ufficio del territorio di Bergamo - catasto dei fabbricati, alla sezione VD foglio 9 come segue: mappale 766 sub.1 - via Sudorno n. 17, pt, cat. A/2, Cl 3, vani 2, rendita euro 160,1;

mappale 766 sub. 2 via Sudorno n.17, p. 3, cat. a/2, cl. 3, v ani 8, rendita euro 640,41; giusta denuncia di variazione protocollo n.2158 presentata in data 14 maggio 1985; porzione di area pertinenziale al suddetto mappale 766 sub. 2, della superficie di circa mq. 460 a parte del mappale 766, individuata con colorazione giallo nella planimetria che trovasi allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "a"; per la quota indivisa di un mezzo autorimessa al piano seminterrato, distinta presso l'ufficio del territorio di Bergamo - catasto del fabbricati, alla sezione VD -foglio 9, come segue: mappale 766 sub.5 via Sudorno17, p. sem., cat. c/6, cl. 7, mq. 34, rendita euro 107,11; giusta denuncia di nuova costruzione di unità afferente protocollo n. 2384 presentata in data 7 giugno 1985. Sono stati compresi nella promessa di vendita i diritti di comproprietà pari ad un mezzo sugli enti comuni dell'edificio, comprendenti ingresso e vano ascensore al piano seminterrato; ingresso, due cantine, vano caldaia, un servizio e vano ascensore al piano terreno, passaggio tra vano ascensore ed accesso al terreno al piano terzo e sottotetto ispezionabile, nonché la porzione di area evidenziata in verde nella planimetria come sopra allegata. E' stato dato atto che l'area sulla quale insiste l'edificio in cui sono situate le porzioni immobiliari in contratto risulta distinta presso l'ufficio del territorio di Bergamo catasto terreni, al foglio 30, con il mappale 766 (ha. 0.09.62).

B. per la piena proprietà : casetta composta da tre vani, cucina bagno e ripostiglio al piano terra, due vani e bagno al piano primo, ripostiglio e vano caldaia al piano interrato; vano ad uso legnaia e deposito attrezzi, in corpo staccato; porzione di terreno pertinenziale.

Quanto sopra descritto risulta distinto presso l'ufficio del territorio di Bergamo come segue: catasto terreni mappale 767 - ha. 0.10.10 ente urbano in forza di denuncia di cambiamento n. 50409 presentata in data 10 luglio 1985; mappale 1926 - ha. 0.20.14 ora distinti a seguito del riordino fondiario n. 1438/1995 on atti dal 18 novembre 1988, come segue : mappale 35 Ha. 029.08 seminativo arborato cl.1ª RD. €. 23,25 RA. €. 21; mappale 36 ente urbano; mappale 37 (parte) ente urbano. Precisandosi che i mappali 36 -37 ; seppure grafica, ente individuati sulle mappe catastali aggiornate a seguito della effettuazione del rilievo aerofotogrammetrico compiuto in occasione del riordino fondiario, non risultano ad oggi inseriti in banca dati. Catasto dei fabbricati sezione VD foglio 9 mappale 767 sub.1 via Sudorno 17 P.S1T1, cat. A/2 Cl 4ª mq. 33 rendita euro 114,19. Giusta denuncia di nuova costruzione protocollo n. 3382 presentata in data 10.07.1985.

- Nota n. 2856/1934 in data 20.01. 2004

Atto di compravendita del 15.01.2004 n. 34986/20398 di rep. Notaio dr. F. Mannarella ai la signora [redacted] vende i mappali 35-36-37/porz.-767/2-766/1-2-767/1 e la quota di ½ del mappale 766/5 alla società [redacted] con sede [redacted] (vedere nota precedente per descrizione dettagliata beni come riportata in nota di trascrizione) Le parti contraenti prendono atto che a seguito delle cessioni sopra effettuate , la società [redacted] è divenuta piena proprietaria dell'intero edificio al mappale 766 e della relativa area di sedime e scoperta di pertinenza..... Viene dato atto che le reciproche servitù richiamate nell'atto di divisione del 04.04.1997 n. 98951/18321 rep. notaio Fieconi debbono ritenersi estinte per confusione a seguito dei trasferimenti qui effettuati.

- Nota n. 38253/ 25853 in data 19.7.2004

Atto di vincolo unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Bergamo in data 14.7.2004

n. 37291/22192 di rep. Notaio dr. F. Mannarella nei confronti della società [REDACTED]  
[REDACTED] riguardante i mappali a catasto terreni foglio 30 mappali n. 766 ( ha. 0.09.62) n. 35 ( Ha.  
0.29.05) n.36 ( 0.00.57)

Premesso che la società [REDACTED] è proprietaria in Comune di Bergamo censua-  
rio di Valle D'Astino via Sudorno 17 di un fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione in-  
sistente su area distinta presso l'ufficio del territorio di Bergamo a catasto terreni al foglio 30  
mappali n. 766 ( ha. 0.09.62) n. 35 ( Ha. 0.29.05) n.36 ( 0.00.57);

- che la predetta società in data 16 aprile 2004 prot. n. 2438 ha presentato al Comune di Ber-  
gamo la richiesta di Permesso di costruire per varianti al premesso di costruire n. 5888 del  
9.02.2004 per la realizzazione di autorimesse interrata da destinare a pertinenza di unità im-  
mobiliari ai sensi dell'art.9 della legge 122/89, nonché della legge regione Lombardia in data  
19.11.1999 n. 22; che il relativo progetto ha ottenuto parere favorevole dalla commissione edili-  
zia, come risulta dalla comunicazione in data 21.06.2004, subordinando il rilascio  
dell'autorizzazione di cui sopra alla sottoscrizione di un atto unilaterale, trascritto a favore del  
Comune di Bergamo, ai sensi dell'art. 1 secondo comma legge regionale 22/99 sopra citata,  
attestante l'impegno a presentare al settore edilizia provata del Comune di Bergamo, entro 45  
giorni dalla data di ultimazione delle opere, gli atti di vincolo pertinenziale di cui all'art. 1 della ci-  
tata L.R. n. 22/1999; che per una migliore individuazione delle autorimesse le parti hanno fatto  
espresso riferimento alle tavole di progetto approvate dalla commissione edilizia nella seduta  
del 04-06.2004. Che con propria deliberazione in data 29.03.2000 la giunta municipale di Ber-  
gamo ha recepito i criteri di applicazione dell'art.1, secondo comma legge regionale Lombardia  
n.22/1999 e l'art. 9 primo comma della legge 122/89, nonché le modalità per il perfezionamen-  
to del vincolo di pertinenzialità, da consegnare all'amministrazione all' amministrazione comu-  
nale entro 45 giorni dalla fine dei lavori di ultimazione dell'intervento; che a garanzia dell'esatto  
adempimento delle obbligazioni assunte con il trascrivendo atto unilaterale, la società [REDACTED]  
[REDACTED] ha depositato idonea fidejussione bancaria in data 14.06.2004 della Banca di

Bergamo gruppo Veneto Banca n. 316/14 per un importo di Euro 67.139,41 corrispondente ad una quota di €5.164,57 per ogni posto auto soggetto alla realizzazione così come indicato nella direttiva del settore edilizia privata. Tutto ciò premesso la società [REDACTED] come rappresentata, si è obbligata a costituire e presentare al settore edilizia privata del comune di Bergamo, entro 45 giorni dalla data di ultimazione delle opere, gli atti di vincolo pertinenti all'art. 1 della citata legge 22/99, registrati e trascritti, delle singole autorimesse costruendo oggetto della concessione edilizia. Le parti hanno dato atto che le autorimesse non vincolate o vincolate in difformità rispetto ai parametri indicati dalla direttiva del settore edilizia privata di cui in precedenza, diverranno di proprietà comunale in base all'art. 7 della legge 47/85. Resta inteso che qualora non siano rispettate una o più condizioni sopra riportate, in Comune di Bergamo Potrà incassare il titolo depositato a garanzia, dandone preventiva comunicazione alla società.

- Nota n. 65909/40425 del 18.10.2005

Atto di rettifica di atto unilaterale d'obbligo nota 38253/25853 del 14.07.2001, per errata indicazione della sede della società [REDACTED].

Provenienza beni in Comune di Bergamo Via Stendhal via Campagnola.

- Nota n. 29483/24196 del 10.11.1984 - Nota n. 21485/14823 del 07.08.1986

In forza di atti del Notaio dr. M. Silocchi del 4.12.1984 n. 2074/299 di rep. registrato a Milano il 17 dicembre 1984 al n. 20645 e il 25.7.1986 n. 10390/901 registrato a Milano l'8.8.1986 al n. 44045, la [REDACTED] ha acquistato gli immobili in Comune di Bergamo Censuario di Boccaleone via Stendhal - via Campagnola, costituiti da porzione di fabbricato ad uso commerciale (Banca) edificato per la consistenza di tre piani fuori terra oltre a piano interrato, con annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva, entro stante a terreno distinto nella mappa a catasto terreni con il numero 8496 foglio 21; il tutto formante un solo corpo. Individuato a catasto urbano con i mappali 8496 sub.7 - sub.10 -sub.15; 8496 sub.14. L'immobile è stato oggetto di denuncia di variazione presentata all'u.t.e. di Bergamo in data 19.04.1988 al n. 8169/88 in ba-

se alla quale ha assunto gli identificativi prot. 8169 sub.a via Campagnola piani T-1-2-S1-S.  
Prot. 8169/b via Stendhal piano S1.

La cessione con tutte le inerenti azioni e ragioni, accessori, pertinenze e dipendenze, ed in particolare sotto il vigore e l'osservanza di tutte i diritti obblighi ed oneri, servitù attive, passive e reciproche, comunioni ed usi comuni, vincoli, esclusioni, riserve, divieti, deroghe a distanze legali ed in genere di tutte le norme ed i rapporti giuridici, edilizi e di vicinato di natura reale obbligatoria vigenti nei confronti della confinante proprietà della [REDACTED] quali stabiliti, previsti o richiamati dai citati rogiti notaio Silocchi in data 04.12.1984 e 25.07.1986 ai quali le parti dichiarano di fare pieno riferimento.

- Nota n. 11211/7975 in data 18.4.1988.

Servitù a favore dell'ENEL di cui all'atto 18.3.1988 n. 63191 di rep. Notaio dr. A. Fieconi registrato a Bergamo il 1° 4. 1988 n. 1552. Posa ed esercizio cabina elettrica.

- Nota n. 36571/26902 in data 6.12.1995

In forza di atto in data 24.11.1995 n. 325682/38951 di rep. Notaio dr. A. Placido registrato a Torino l'11.12.1995 al n. 30429 la società Istituto Bancario San Paolo di Torino s.p.a. ha acquistato gli immobili in Comune di Bergamo Censuario di Boccaleone via Stendhal – via Campagnola, costituiti da porzione di fabbricato ad uso commerciale (Banca) edificato per la consistenza di tre piani fuori terra oltre a piano interrato, con annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva, entro stante a terreno distinto nella mappa a catasto terreni con il numero 8496 foglio 21; il tutto formante un solo corpo. Individuato a catasto urbano con i mappali 8496 sub.7 – sub.10 – sub.15; 8496 sub.14. L'immobile è stato oggetto di denuncia di variazione presentata all'u.t.e. di Bergamo in data 19.04.1988 al n. 8169/88 in base alla quale ha assunto gli identificativi prot. 8169 sub.a via Campagnola piani T-1-2-S1-S. Prot. 8169/b via Stendhal piano S1.

- Nota n. (atto non trascritto)

Con atto in data 16.12.1998 n. 84932 di rep. Notaio dr. E. Morone L' Istituto Bancario San Paolo Di Torino modifica la propria denominazione sociale in [REDACTED]

[REDACTED]

- Nota nn. 31880/23447 in data 31.7.2000

Atto integrativo al precedente e di modifica di denominazione sociale del 21.6.2000 n.ro 201099/16123 di rep. Notaio dr. G. Morone registrato a Torino il 10.7.2000 modifica di denominazione sociale in San Paolo IMI s.p.a. con sede in Torino.

- Nota n.ri 3299/2210 in data 22.1.2004

Atto di conferimento di ramo d'azienda del 31.12.2003 n. 103999/15626 di rep. Notaio dr. E. Morone registrato a Torino il 13.1.2004 al n. 368/1 . L'immobile in questione in Comune di Bergamo foglio 21 mappali 8496 sub. 701 – 8496 sub.702 ed altri omissis..... viene conferito nella società [REDACTED]

- Nota nn. 757/501 in data 4.01.2005

Atto in data 22.12.2004 rep. n. 390004 del notaio A. Placido [REDACTED] vende alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] beni in Comune di Bergamo foglio 21 i mappali 8496 sub. 701 – sub. 702.

- Nota nn. 43088/26860 in data 22.7.2005

Atto di convalida in data 21.07.2005 n. 45180/4511 di rep. notaio A. Ciniglia dell'atto in data 22.12.2004 n. 390004/49390 di rep. Notaio dr. Astore Placido, con il quale [REDACTED] vende alla società [REDACTED] con sede [REDACTED] vende in Comune [REDACTED] foglio 21 i mappali 8496 sub. 701 – sub. 702.

Venivano rilasciate dalla parte venditrice dichiarazioni inesatte, in particolare la licenza edilizia n.10318 è stata erroneamente indicata con il n. 10138; la concessione edilizia al n.2221 n. 3066/02 è stata erroneamente indicata con il n. 221; la licenza edilizia per occupazione suolo pubblico in data 01.12.76 per occupazione e manomissione suolo pubblico non è stata indicata; La concessione in sanatoria per mutamento di destinazione d'uso n. 2468/86 non è stata indicata; la D.i.a. in data 12.07.2002 prot. 2747 non è stata indicata, dando così luogo alla nullità

dell'atto stesso. Che la legge 47/85 consente, ricorrendo le circostanze sud descritte, la conferma dell'atto nullo mediante atto successivo, anche ad opera di una sola delle parti.

L'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di quanto segue :

- Licenza edilizia n. 9077 del 22.02.1974 n. 107 sez. ed. Pr. - nuova costruzione
- Licenza edilizia n. 10318 del 29.03.1976 – variante alla precedente
- Licenza edilizia in data 01.12.1976 – manomissione suolo pubblico
- Licenza edilizia n. 10876 del 03.01.1977 n. 107 sez. Ed.Pr. ( variante in corso d'opera alla licenza del 29.03.76.)
- Agibilità n. 05777 in data 10.10.1984 protocollo gen. 31385/84
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2468/86 E.P. in data 12.02.1987 per cambio di destinazione d'uso.
- Concessione edilizia n. 07437 del 29.04.1987 n. 3066/ E.P. – sistemazioni interne
- Autorizzazione edilizia in data 07.04.1988 – opere varie
- Concessione edilizia n. 843 del 19.09.1988 n. 3066/01 E.P. – sistemazioni interne e varianti
- Concessione edilizia n. 2221 in data 07.09.1989. n. 3066/02 E.p. – varianti
- Agibilità in data 30.01.1992 al n. 6402
- D.i.a. in data 12.07.2002 prot. 2747 – opere interne.

La compravendita è fatta ed accettata sotto i rigori e l'osservanza dei rapporti di vicinato nei confronti della confinante [redacted] aventi causa quali stabiliti con gli atti del Notaio dr. M. Silocchi del 4.12.1984 n. 2074/299 di rep. registrato a Milano il 17 dicembre 1984 al n. 20645 e il 25.7.1986.

- Nota n. 42399/26328 in data 20.7. 2005

Con atto in data 07.7.2005 n. 115718 di rep. Notaio dr. N. Cinotti la socie [redacted]

[redacted] modifica la propria denominazione sociale in [redacted]

- Nota n. 43089/26861 in data 22.7.2005

Con atto in data 21.7.2005 n. 45182/4513 di rep. Notaio dr. A. Ciniglia la s [REDACTED]  
[REDACTED] vende alla società [REDACTED] con se-  
[REDACTED] in Comune di [REDACTED] foglio 21 mappali 8496 sub. 701 – sub.702.

Vengono richiamati i titoli precedente con particolare riguardo agli atti del notaio Silocchi in data 04.12.84 rep. 2074/299 e atto in data 25.07.1986 n. 10390/901 di repertorio. Servitù Enel cabina elettrica.

La parte acquirente è edotta che una porzione del fabbricato oggetto della presente compravendita è attualmente locata alla Banca San Paolo IMI s.p.a. con rapporto avente scadenza al 17.11.2010, salvo proroghe come da contratto in data 18.11.2004 registrato a Mestre in data 26.11.2004 al n. 104682/3.

**Formalità Pregiudizievoli nei confronti [REDACTED]**

- Nota nn. 2857/687 iscritta in data 20.1.2004

Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario a favore della "Banca di Bergamo S.p.a." di Bergamo nei confronti della società [REDACTED] somma iscritta di € 6.300.000,00.= somma capitale € 3.500.000,00.= durata anni 10. Atto notaio Mannarella Franco rep. 34987/20399 del 15.01.2004. Grava su beni in Comune di Bergamo foglio 9 catasto fabbricati mappali 766 sub.1- sub.2 – sub.3- sub.4 – sub.5; Catasto terreni foglio 30 mappali 35-36-37/porz.; Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 767 sub.1- sub.2.

- Annotazione nota n. 61846/8964 del 05.10.2005 restrizione beni di cui alla nota 2857/687 del 20.01.2004. Beni in Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 9 mapp. 766 sub.701. Atto notaio Franco Mannarella rep. 40146 del 09.03.2005..

- Annotazione nota n. 61113/10116 del 09.10.2007 restrizione beni di cui alla nota 2857/687 del 20.01.2004. Beni in Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 9 mapp. 766 sub.706 – sub.709 – sub. 721 – sub. 730 – sub. 731

Annotazione nota n. 32701/7077 del 15.05.2008 restrizione beni di cui alla nota 2857/687 del 20.01.2004. Beni in Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 30 mapp. 766 sub.708 –

sub.711 - sub. 723 - sub. 732 - Atto notaio Francesco Mannarella rep. 51617/33538 del  
05.12.2007.

- Nota nn. 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004

Ipoteca volontaria a Garanzia di mutuo Fondiario a favore della "Sanpaolo Imi S.p.a." di Torino  
contro [REDACTED] somma iscritta di € 7.400.000,00.= somma capitale €  
3.700.000,00.= durata anni 15. Atto notaio Mannarella Francesco rep. 35114 del 27.01.2004.

Grava su beni in Bergamo Catasto terreni foglio 38 mappali 71 - 238 - 1104 - 2421 - 2422

Catasto Fabbricati foglio 5 mapp. 238 - 2421 - 1104 - 2422 sub.1 - sub.2 - sub. 3 . Con iscr-  
zione di ipoteca di € 480.000,00.= al mappale 238/761 e per € 55.000,00.= con iscrizione di ipo-  
teca di € 110.000,00.= al mappale 238/731

- Annotazione nota n. 60044/8299 del 29.09. 2005

Erogazione Parziale € . 300.000,00 nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004

- Annotazione nota n. 65053/10103 del 14.10.2005

Erogazione Parziale € . 455.000,00 nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004

- Annotazione nota n. 65065/10115 del 14.10.2005

Erogazione Parziale € . 400.000,00 nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004

- Annotazione nota n. 67487/10867 del 24.10.2005

Erogazione Parziale € . 155.000,00 nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004

- Annotazione nota n. 25029/4552 del 26.04.2006

Riduzione somma dovuta da €3.700.000,00 a € . 3.300.000,00; nota di riferimento 4501/1052  
iscritta in data 29.1.2004

- Annotazione nota n. 25030/4553 del 26.04.2006

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Berga-  
mo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub.722 - sub. 736 - sub. 739 - sub. 740 -

- Annotazione nota n. 81253/12824 del 15.12.2006

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Berga-

mo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 718 – 238 sub. 717 – sub. 728 – sub. 729 – 755

- Annotazione nota n. 14936/2710 del 08.03.2007

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 760 – sub.738 – sub. 750 – sub. 758 – mapp. 4675.

- Annotazione nota n. 74117/12497 del 04.12.2007

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 713 – sub. 714 – sub.727 –sub. 746 – sub. 747 – sub. 753 –

- Annotazione nota n. 74119/12499 del 04.12.2007

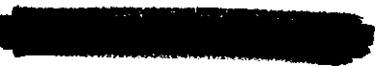
Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 715 - sub. 743 - sub. 744 – sub. 745 -

- Annotazione nota n. 17105/3583 del 11.03.2008

Erogazione parziale € 500.000,00 nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; Atto notaio Santus Ermanno rep. n. 23982/10508 del 11.03.2008

- Annotazione nota n. 17106/3584 del 11.03.2008

Frazionamento in quota nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 711 – sub. 756 – sub. 742- sub. 748.

Somma capitale € 500.000,00 somma iscritta € 1.000.000,00 a favore Banca San Paolo IMI s.p.a. nei confronti 

- Annotazione nota n. 18841/4056 del 18.03.2008

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 721 – sub. 735- sub. 723 – sub. 732 – sub. 733 – sub. 734 - sub. 737 – sub. 757 - sub. 759 .

- Annotazione nota n. 3561/1089 del 31.01.2009

Quietanza e conferma nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004;

- Annotazione nota n. 3562/1090 del 21.01.2009

Riduzione somma nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; somma dovuta da € 3.700.000,00 a € 300.000,00; somma iscritta da € 7.400.000,00 a € 600.000,00

- Annotazione nota n. 3563/1091 del 21.01.2009

Frazionamento in quota nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 761 somma capitale € 240.000,00 somma iscritta € 480.000,00; mappale 238 sub.731 somma capitale € 55.000,00 somma iscritta € 110.000,00; mappale 238 sub. 752 somma capitale € 5.000,00 somma iscritta € 10.000,00.

- Annotazione nota n. 2564/1092 del 21.01.2009

Restrizione beni nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 720 - sub. 724 - sub. 725 - sub. 726.

- Annotazione nota n. 18525/5308 del 07.04.2009

Erogazione parziale nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; Atto notaio Calarco Filippo rep. n. 37834/8796 del 17.07.2008.

- Annotazione nota n. 7418526/5302 del 07.04.2009

Riduzione somma nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 715 - sub. 743 - sub. 744 - sub. 745 - Riduzione somma dovuta da 3.3000.000,00 a € 1.473.000,00; somma iscritta da € 6.600.000,00 a € 2.946.000,00. Atto notaio Calarco Filippo rep. 37834/8796 del 14.07.2008.

- Annotazione nota n. 18527/5303 del 07.04.2009

Frazionamento in quota nota di riferimento 4501/1052 iscritta in data 29.1.2004; In Comune di Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mapp. 238 sub. 716 somma capitale da € 440.000,00 somma iscritta € 880.000,00; - mapp. 238 sub. 730 - sub. 741 - sub. 749 - sub. 754.

- Nota n. 12605/705 del 10.03.2004

Ricognizione debito formalità di riferimento n. 7256 del 15.12.1995.; atto notaio Pierfelice Sarta rep. 93086 del 10.03.2004; a favore Banca Popolare di Crema soc. coop. A.r.l. [REDACTED]

- Nota nn. 43090/10910 iscritta in data 22.7.2005

Ipoteca volontaria atto notaio Ciniglia Andrea rep. 45187/4514 del 21.07.2005, a favore della "Banca Italease S.p.a." sede Milano nei confronti della societ [REDACTED] somma iscritta di € 11.000.000,00.= somma capitale € 5.500.000,00.= durata anni 15. Gravante su beni in Comune di Bergamo cens. Boccaleone foglio 21 mappali 8496 sub. 701 sub. 702.

- Nota n. 14837/3591 del 11.03.2006

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito atto notaio Ciniglia Andrea rep. 48579/5052 del 09.03.2006 a favore Banca Popolare di Crema s.p.a. nei confronti di [REDACTED] durata anni 2. Grava su beni in Bergamo censuario Boccaleone foglio 21 mappali 8496 sub. 701 – sub. 702. Somma capitale € 3.000.000,00, somma iscritta € 6.000.000,00.

- Annotazione nota n. 10170/1863 del 12.02.2008 riferimento all'iscrizione nota 14837/3591 del 11.03.2006

- Annotazione n. 11656/2803 del 04.03.2010

Cancellazione totale nota di riferimento n. 14837/3591 del 11.03.2006. ipoteca a favore Banca Popolare di Crema s.p.a., contr [REDACTED]

- Nota nn. 27274/6608 iscritta in data 6.5.2006

Ipoteca volontaria – atto notaio Mannarella Francesco rep. 45282/28404 del 03.05.2006 - a favore della "Banca di Bergamo S.P.A." di Bergamo, nei confronti di [REDACTED] somma iscritta di € 3.240.000,00.= somma capitale € 1.800.000,00.= durata anni 2. Grava su beni in Comune di Bergamo sez. VD foglio 9 mappali 766 subalterni 1-2-3-4-5- mappali 35-36-37/porzione; mappali 767 sub. 1 – 2.

- Annotazione nota n. 61114/10117 del 09.10.2007

Restrizione beni nota di riferimento n. 27274/6608 del 06.05.2006; Riguarda beni in Comune di

Bergamo sez. VD foglio 9 mappali 766 sub.706 -709-721-730-731.

- Annotazione nota n. 32072/7078 del 15.05.2008

Restrizione beni nota di riferimento n. 27274/6608 del 06.05.2006; Riguarda beni in Comune di Bergamo foglio 30 mappali 766 sub. 708 - 711 - 723 - 732 -

- Annotazione nota n. 68112/15460 del 30.10.2008

Annotazione all'iscrizione nota di riferimento n. 27274/6608 del 06.05.2006;

- Nota nn. 20926/5172 iscritta in data 31.03.2007

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Ciniglia Andrea rep. 52630/6432 del 16.03.2007; a favore della "Banca Popolare di Crema - Società per azioni" con sede in Crema, nei confronti di [REDACTED] somma iscritta di € 10.400.000,00.= somma capitale € 5.200.000,00.= durata anni 15. Gravante su beni in Comune di Bergamo foglio 5 particella n. 585 sub. 701 Vigilio 15. Sono stati svincolati i mappali 585 sub.706-720-721 con annotamento del 04.03.2010 n.11657/2804.

(1)

Descrizione immobile come riportata nella sez. D della nota di trascrizione : "In Comune di Bergamo censuario castagneto fabbricato ad uso albergo sito in via San Vigilio 15 con annessa area di pertinenza a giardino particella 873 e particella 668 salvo altri; il tutto distinto a catasto fabbricati di detto comune foglio5 mappale 585 sub.701 via San Vigilio 15."

- Annotazione nota n. 55152/11664 del 25.08.2008

Erogazione parziale nota di riferimento n. 20926/5172 iscritta in data 31.3.2007

- Annotazione nota n. 11657/2804 del 04.03.2010

Restrizione beni nota di riferimento n 20926/5172 iscritta in data 31.3.2007; Beni in Comune di Bergamo foglio 5 mappali 585 sub. 706 - sub. 720 - 721.

- Nota n. 72322/41409 del 26.11.2007

Domanda giudiziale ufficiali giudiziari Tribunale di Bergamo rep. 26173 per accertamento di diritti reali a favore [REDACTED] - avv. Liliana Felletti contro [REDACTED] Riguarda beni in Comune di Bergamo foglio 38 mappale 238 sub. 761 via Vittorio Emanuele 65.

←

Dalla nota di trascrizione : " in via principale e nel merito : accertarsi che la sig. [redacted] comproprietaria dell'unità immobiliare condominiale censita a catasto fabbricati del comune di Bergamo al foglio 38 particella 238 sub. 761, in misura proporzionale alla proprietà quota millesimale sulle unità immobiliari in proprietà individuale o solitaria acquistate con il rogito 18.06.2007 n. 49960/32173 rep. notaio Mannarella di Bergamo, e conseguentemente , condannars [redacted] a restituire all'attrice detta unità immobiliare per la porzione indivisa ed indivisibile di propria spettanza. "

La causa ha assunto il n. 12244/07 R.G. ed è attualmente assegnata al Giudice dott.ssa Angelica Nolli. Successivamente sono intervenuti in causa anche i condomini [redacted] difesi dall'avv. Pilade Frattini),

esperendo anch'essi la medesima azione di rivendicazione di cui all'art. 948 cod. civ.

L'ultima udienza è stata il 29 settembre 2010, ore 9.00 la causa è tutt'ora in riserva.

- Nota nn. 10368/1752 iscritta in data 26.02.2009

Ipoteca giudiziale – Giudice del Tribunale di Crema numero rep. 57 a favore della [redacted] nata a [redacted] somma iscritta di € 766.840,00.= a garanzia del credito di € 666.000,00.= Grava su beni in Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mappali 238 sub.731; foglio 5 mappale 585 sub. 701; mappale 37 sub.702; mappali 766 sub. 702-712-713-716-717-718-719-720-722-724-729-734-735-736-737-738-739-740-741-742; foglio 21 mappali 8496 sub. 701-702.

Ⓝ

- Nota nn. 25244/14457 trascritta in data 6.5.2009

Pignoramento immobiliare – ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo rep. n. 608 – atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili a favore della [redacted] nei confronti di [redacted]. a garanzia del credito di € 666.000,00.= Grava su beni in Bergamo catasto fabbricati foglio 38 mappali 238 sub.731-761; foglio 5 mappale 585 sub. 701; mappale 37 sub. 702; mappali 766 sub. 702-712-713-716-717-718-719-720-722-724-729-734-735-736-737-738-739-740-741-742; foglio 21 mappali 8496 sub. 701-702.

§

- Nota n. 43295/10121 del 02.08.2010

Atto giudiziario del 11.02.2010 del Giudice dell'esecuzione immobiliare repertorio 74 annotazione a trascrizione per riduzione pignoramento richiedente [REDACTED]

[REDACTED] riguarda beni immobili in Bergamo via San Vigilio foglio 5 mappali 585 sub.706-720-721.

Provvedimento emesso in data 11.02.2010 dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Bergamo che ordina la cancellazione della trascrizione del Pignoramento eseguita in data 06.05.2009 ai n.ri 25244 r.g. e 14457 r.p. presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo limitatamente ai beni di cui alle unità negoziali 1.1, 1.2 e 1.3.

#### 9. Determinazione del valore degli immobili pignorati:

Criteri di stima :

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alla principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, grado di panoramicità se esistente, viabilità locale ordinaria, comodità accessi.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi effettuati, grado di finitura e qualità dei materiali utilizzati, vetustà degli immobili stato d'uso, necessità di interventi di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria o riparazione. Assenza di alcuni materiali di finitura interna ed esterna.
- Situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione.

- Situazione in ordine alle accertate difformità edilizie in relazione ai costi da sostenere per la normalizzazione urbanistica tra cui : spese tecniche e tutto quanto connesso per l'ottenimento dei titoli abilitativi in sanatoria. ( sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ecc.)
- Costi di ripristino e costruzione con particolare riferimento agli immobili di via San Vigilio appartamento terzo piano, legnaia, dependance e quanto altro oggetto di interventi modificatori.
- Presenza di vincoli tra cui obbligo di pertinenzialità per le autorimesse di via Sudorno.
- (vedere capitolo accertamenti urbanistici)
- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. (rilevamenti grafici)
- Situazione del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita, considerato anche il " momento " di nota e diffusa depressione del settore immobiliare delle compravendite e comunque la unicità di alcuni beni trattati in relazione al contesto di cui sono parte.
- Quanto altro possa aver influito sulla valutazione in ordine all'applicazione di coefficienti correttivi sul valore normale dei beni.

Sono state eseguite Indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari quali osservatorio mobiliare italiano e listini editi da diverse componenti del settore immobiliare provinciale. Tenuto presente che parte degli immobili rivestono caratteristiche di particolare pregio non riscontrabili nelle indicazioni generiche di valore.

Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione del più attendibile valore di beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati individuati i seguenti valori, stimati a corpo e comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto, apparenti e non, passive o attive, quote di comproprietà di

parti comuni condominiali.

I valori sono arrotondati per difetto.

Valori

I valori di seguito riportati sono considerati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano le unità immobiliari con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, liberi da cose e persone.

Beni in Bergamo via San Vigilio 15 :

Premessa :

Le valutazioni di seguito esposte non considerano la presenza di preliminari di compravendita - non registrati e trascritti - un impedimento alla vendita dei beni all'interno della procedura esecutiva. In caso contrario, lo scrivente è disponibile alla revisione dei valori in relazione alle determinazioni che in tal senso la procedura esecutiva riterrà di adottare.

Lotto	Catasto	Tipo	Valore Euro
1	585 sub.705	Abitazione P1°-2°; area esclusiva; terrazzi;cantina	2.150.000,00
	585 sub.722	Autorimessa	
	585 sub.723	Autorimessa	
2	585 sub.704	Abitazione Piano terra; area esclusiva;	2.090.000,00
	585 sub.715	Autorimessa	
	585 sub.718	Autorimessa	
	585 sub.719	Autorimessa	
3	585 sub.703	Abitazione P.T. con area esclusiva	280.000,00
4	585 sub.707	Abitazione a piano terzo con terrazzo	590.000,00
	585 sub.708	Autorimessa	
5	585 sub.709	Autorimessa	75.000,00
6	585 sub.710	Autorimessa	51.000,00
7	585 sub.711	Autorimessa	51.000,00
8	585 sub.712	Autorimessa	70.000,00
9	585 sub.713	Autorimessa	51.000,00
10	585 sub.714	Autorimessa	67.000,00
11	585 sub.716	Autorimessa	135.000,00

12	585 sub.717	Autorimessa	70.000,00
13	585 sub.724	Autorimessa	120.000,00

**Beni in Comune di Bergamo via Sudorno 17**

Premessa :

Le valutazioni di seguito esposte non considerano la presenza di preliminari di compravendita - non registrati e trascritti - un impedimento alla vendita dei beni all'interno della procedura esecutiva. In caso contrario, lo scrivente è disponibile alla revisione dei valori in relazione alle determinazioni che in tal senso la procedura esecutiva riterrà di adottare.

Lotto	Catasto	Tipo	Valore Euro
14	37 sub .702	Legnaia	460.000,00
	766 sub.713	Area esclusiva	
	766 sub.744	Autorimessa	
15	766 sub.702	Ex Dependance	930.000,00
	766 sub.712	Area esclusiva	
	766 sub.729	Autorimessa	
16	766 sub.743	Autorimessa	135.000,00
17	766 sub.718	Autorimessa	74.000,00
18	766 sub.722	Posto auto	20.000,00
19	766 sub.724	Posto auto	20.000,00
20	766 sub.734	Autorimessa	65.000,00
21	766 sub.735	Autorimessa	65.000,00
22	766 sub.746	Autorimessa	120.000,00
23	766 sub.747	Autorimessa	120.000,00
24	766 sub.740	Posto auto	35.000,00
25	766 sub.745	Autorimessa	110.000,00

N.b. la valutazione sopra esposta tiene conto della presenza del vincolo di pertinenzialità, a cui sono soggette le autorimesse, e si presume i posti auto, di via Sudorno, atto sottoscritto e tra-

scritto unilateralmente a favore del Comune di Bergamo nei confronti della società [REDACTED]

Beni in Comune di Bergamo Viale Vitt. Emanuele 65/a

Lotto	Catasto	Tipo	Valore Euro
26	238 sub.761	Abitazione ex portineria P.int-T.1°;area esclusiva	315.000,00

n.b l'unità immobiliare è stata oggetto di contratto di comodato - allegato alla in copia alla presente e del quale si consiglia un'attenta lettura - tra le società [REDACTED]

[REDACTED] registrato prima dei pignoramenti che hanno dato impulso alla procedura esecutiva.

La valutazione sopra esposta non considera il contratto un impedimento alla vendita del bene all'interno della procedura esecutiva. Nel caso in cui così non fosse, lo scrivente è disponibile alla revisione del valore in relazione alla determinazioni che in tal senso la procedura esecutiva riterrà opportune.

Beni in Comune di Bergamo via Cornasello 17

Lotto	Catasto	Tipo	Valore Euro
27	238 sub.731	Autorimessa	90.000,00

Beni in Comune di Bergamo via Campagnola - via Stendhal

Lotto	Catasto	Tipo	Valore Euro
28	8496 sub.701 8496 sub.702	Edificio composto da piano int., terra, primo e secondo; area di pertinenza esclusiva, cabina Enel.	6.750.000,00

\*\*

10. Formazione di lotti per gruppi omogenei .....

La natura dei beni è tale da consentire la formazione di lotti omogenei come già attuato nei capitoli precedenti a cui si rimanda per maggiori dettagli

Si precisa inoltre che, nel caso le circostanze dovute alla presenza di preliminari di compravendita non siano un fattore di priorità per ragioni legate al mantenimento della consistenza dei singoli lotti, è consigliabile, per la miglior valorizzazione dei beni realizzare unitariamente i lotti n. 3 ( appartamento in San Vigilio a piano terra mapp. 585 sub.703) insieme al lotto n. 8 ( autorimessa in San Vigilio mapp .585 sub.712) affinché l'unità immobiliare abitazione sia dotata di autorimessa.

Sempre per la stessa ragione è consigliabile la vendita in unica soluzione del lotto 26 ( abitazione ex portineria in Viale Vitt. Emanuele mapp. 238 sub.761) insieme al lotto 27 ( autorimessa in via Cornasello mapp. 238 sub.731) .

\*\*

11. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni:

I beni oggetto di trattazione sono comodamente divisibili come di fatto è stato messo in atto.

\*\*

12. All'accertamento dello stato di possesso del bene, vincolo o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ..... connessi con il suo carattere storico - artistico;

In base alle documentazioni rese disponibili dalla società [redacted] trasmessa dai legali degli occupanti alcune unità immobiliare, gli accertamenti svolti durante lo svolgimento delle operazioni peritali hanno evidenziato quanto segue :

- Beni Immobili in Comune di Bergamo via San Vigilio n. 15 -

Lotto 1

Abitazione mappale 585 sub.705; autorimesse a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 722 e sub.723.

I Beni sono abitati e in uso al dott. [redacted] inclusi nel preliminare di compravendita sottoscritto il 26.04.2006 con la società [redacted] non risulta registrato -

**Lotto 2**

Abitazione mappale 585 sub. 704; box a piano primo interrato mappale 585 sub.715; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 718; box a piano secondo interrato mapp. 585 sub. 719;

Beni in uso al sig. [REDACTED] che ne detiene le chiavi anche se l'appartamento non è ancora abitato e completato; inclusi nel preliminare di compravendita sottoscritto il 17.02.2006 con la società [REDACTED] - non risulta registrato -

**Lotto 3**

Abitazione a piano terra e area esclusiva mappale 585 sub.703

Bene occupato e abitato dal [REDACTED], incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto in data 11.03.2009 con la società [REDACTED] non risulta registrato -

**Lotto 5**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 709.

Bene in uso al [REDACTED] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il 14.05.2009 con la società [REDACTED] - non risulta registrato -

**Lotto 6**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 710.

Bene promesso in vendita al sig. [REDACTED] in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010 con la società [REDACTED] - non risulta registrato - al momento del sopralluogo il bene non era occupato.

**Lotto 7 -**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 711.

Bene promesso in vendita al sig. [REDACTED] in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010 con la società [REDACTED] - non risulta registrato - al momento del sopralluogo il bene non era occupato.

**Lotto 9**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 713.

Bene in uso a [redacted], inclusi nel preliminare di compravendita sottoscritto il 14.05.2009 con la società [redacted] - non risulta registrato -

**Lotto 10**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 714.

Bene promesso in vendita al sig. [redacted] e in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010 con la società [redacted] - non risulta registrato - al momento del sopralluogo il bene non era occupato.

**Lotto 11 -**

Autorimessa a piano primo interrato mappale 585 sub. 716.

Bene promesso in vendita al sig. [redacted] in forza di preliminare di compravendita sottoscritto in data giugno 2010 con la [redacted] - non risulta registrato - al momento del sopralluogo il bene non era occupato.

**Lotto 12 -**

Autorimessa a piano secondo interrato mappale 585 sub. 717.

Bene in uso ai sigg. [redacted] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il 12.06.2009 con la società [redacted] - non risulta registrato -

**Lotto 13**

Autorimessa a piano secondo interrato mappale 585 sub. 724.

Beni in uso sig. [redacted] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il 04.04.2009 con [redacted] - non risulta registrato -

- Beni Immobili in Comune di Bergamo Via Sudorno 17 -

**Lotto 14**

Porzione di fabbricato al rustico mappale 37; sub.702; area urbana mappale 766 sub.713; autorimessa a piano terra mappale 766 sub.744 ( ex sub. 719 e sub.720)

Beni inclusi nel preliminare di compravendita sottoscritto il 04.08.2008 tra la società [redacted]  
[redacted] - non risulta registrato - al momento del sopralluogo  
i beni non erano occupati.

Lotto 16 -

Autorimessa mappale 766 sub. 743 ( ex mappali 766 sub. 716 -717).

Bene in uso al sig. [redacted], incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il  
28.04.2008 con la società [redacted] - non risulta registrato -

Lotto 17 -

Autorimessa mappale 766 sub. 718;

Bene in uso al sig. [redacted] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il  
28.04.2008 con [redacted] - non risulta registrato -

Lotto 25 -

Autorimessa mappale 766 sub. 745 ( ex mappale 766 sub. 741 - 742); bene comune non cen

Bene in uso al sig. [redacted] incluso nel preliminare di compravendita sottoscritto il  
13.06.2007 con la società [redacted] non risulta registrato -

Beni immobili in Comune di Bergamo Viale Vitt. Emanuele 65

Lotto 26

Edificio con area esclusiva foglio 38 mappale 238 sub. 761;

L'edificio è in uso allo [redacted] in forza di contratto di comodato  
sottoscritto in data 15.06.2008 con la [redacted] registrato a Bergamo in  
data 01.08.2008 al n. 4512. ( vedere copia contratto allegata per maggiori dettagli)

Beni immobili in Comune di Bergamo Via Del Cornasello -

Lotto 27

Autorimessa a piano interrato mappale 238 sub.731.

L'autorimessa è in uso al sig. [redacted] in forza di contratto di comodato e di contratto preliminare di compravendita sottoscritti in data 06.02.2008 con la società [redacted]

[redacted] i contratti non risultano registrati -

Immobile in Bergamo via Stendhal - via Campagnola

Lotto 28 -

Porzione immobiliare mappali 8496 sub. 701 - 702 .

La porzione immobiliare a piano terra e piccola parte del piano primo erano in uso alla società Bancaria Sanpaolo IMI s.p.a con sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156 in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 18.11.2004 con [redacted]

[redacted] precedente proprietaria dell'immobile prima del passaggio a favore della società [redacted]

Il contratto di affitto è stato registrato presso l'agenzia delle entrate di Venezia 2 in data 16.12.2004 al n. 104682.

La società SanPaolo IMI s.p.a. ha comunicato in data 09.10.2009 la disdetta del contratto di affitto suddetto , avviso di ricevimento in data 13.10.2009 n. 13833137047. La disdetta prevede la riconsegna degli immobili entro il 17.11.2010.

Lo scrivente ha potuto constatare che i locali sono stati liberati da persone e cose, le chiavi sono state consegnate alla [redacted] in qualità di custode dei beni.

Vengono comunque riportati i contenuti principali di detto contratto : oggetto

a) Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta, per uso uffici e sportelli bancari e, comunque, per tutti gli altri usi direttamente collegabili all'attività svolta dal Conduttore, i locali facenti parte dello stabile posto in Bergamo, Via Stendhal 5 -Via Campagnola (le Porzioni Immobiliari), come meglio descritti e graficamente rappresentati nella scheda descrittiva (la Scheda Descrittiva) ed annessa planimetria che sottoscritte dai contraenti di allegano al presente contratto rispettivamente sub. allegato 1 e 2 ..... omissis

Consegna :

a) La consegna delle Porzioni Immobiliari verrà fatta constare dalle Parti con verbale redatto in contraddittorio tra il Conduttore ed il Locatore.

b) Le Porzioni Immobiliari vengono concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della data di stipula del presente contratto e di consegna delle medesime dal Locatore al Conduttore; al riguardo, il Conduttore libera espressamente il Locatore da ogni obbligo di responsabilità connesse allo stato dei luoghi in considerazione del fatto che il Conduttore stesso ha, anteriormente alla stipula del presente contratto, detenuto stabilmente le porzioni Immobiliari in qualità di proprietario. .... omissis

#### Durata e rinnovo :

a) La locazione avrà durata di anni sei, con inizio dal 18 novembre 2004 - e termine al 17 novembre 2010 - , e si rinnoverà tacitamente ad ogni scadenza di sei anni in sei anni e così di seguito come previsto dall'articolo 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

b) La rinnovazione non avrà luogo se sopravverrà disdetta da comunicarsi da parte del Conduttore al Locatore, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della prima scadenza contrattuale.

c) Alla prima scadenza contrattuale, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione per i motivi e secondo i termini e le modalità previsti dall'articolo 29 della L. 392/78.

#### Recesso

a) Il Conduttore non potrà recedere dal Contratto se non per i gravi motivi di cui all'art.27 ultimo comma della Legge 392 del 1978. ....omissis

#### Canone e arretrati

a) Il canone viene fissato in Euro 229.060.00 annui, oltre I.V.A., esclusi gli oneri a carico del Conduttore di cui all'Articolo 8, oltre I.V.A. Esso dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate, unitamente alla rata di eventuali oneri accessori condominiali ripetibili, salvo conguaglio di questi ultimi a fine anno. .... omissis

#### Uso e restituzione delle porzioni immobiliari

a) Il conduttore si impegna ad usare e mantenere le Porzioni Immobiliari in buone condizioni di riparazione e di manutenzione. Adempiendo debitamente e puntualmente gli obblighi assunti ai sensi dei precedenti Articoli 8 e 9. .... omissis

c) In particolare, al termine della locazione, il Conduttore:

rimuoverà dalle Porzioni Immobiliari, a sue spese, qualsiasi insegna, targa, cartello o altro simile oggetto contenente indicazioni relative al nome o all'attività del Conduttore ; restituirà le Porzioni Immobiliari al Locatore in modo conforme a tutte le obbligazioni assunte dal Conduttore a mente del presente contratto in buone condizioni di riparazione e di manutenzione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso; a propria discrezione o su ragionevole richiesta del Locatore, rimuoverà, ad integrali proprie cura e spese, gli impianti tecnici o le altre installazioni mobili (ivi incluse quelle di cui al precedente Articolo 9), di proprietà di esso Conduttore o dei sub conduttori o degli altri soggetti individuati dall'Articolo 13, o in possesso di questi, collocati nelle Porzioni Immobiliari; provvederà a propria cura e spese, a propria discrezione o su ragionevole richiesta del Locatore per le modifiche intervenute senza il consenso di questi, alle altre eventuali rimozioni e/o riduzioni in pristino delle opere diverse da quelle di cui al precedente paragrafo (iii), effettuate ai sensi dei precedenti Articoli 8 e 9, senza diritto ad indennizzo.

Restituirà le Porzioni Immobiliari avendo effettuato gli interventi previsti a carico del Conduttore per edifici esistenti dagli articoli 8.1 e 8.2 del presente Contratto, salvo che, per i soli interventi di cui all'Articolo 8.1(g), la normativa richieda espressamente che tali interventi vengano effettuati entro e non oltre una data posteriore a quella di cessazione del presente contratto.

Oggetto della locazione

Porzione immobiliare in uno stabile costruito a metà anni 80 che si sviluppa su tre piani fuori terra più due interrati. La superficie in locazione, recentemente allestita ad uffici, è ubicata al piano terreno, oltre ad un piccolo locale tecnico al piano primo.

Identificazione catastale : foglio BO/21 particella 8496 sub. 701/parte categoria D/5

Consistenza Piano terra Mq. 1.742,00; Piano primo mq. 20; Totale mq. 1.762.

Come precisato nei capitoli descrittivi e riguardanti gli accertamenti urbanistici gli immobili di Via San Vigilio, Sudorno e Vittorio Emanuele sono inclusi nel parco dei Colli per cui soggetti a vincoli di carattere ambientale.

L'amministratore del condominio di Via San Vigilio ha comunicato, su richiesta dello scrivente, che non sono ancora state redatte le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese e che la società [redacted] non ha ad oggi mai effettuato versamenti per la gestione del condominio. Ogni spesa viene sostenuta dagli altri "condomini" /occupanti che hanno precisato, in occasione dell'incontro del 29.10.2010, che quanto da loro versato deve essere considerato come anticipo di quanto dovuto dalla [redacted]

Lo stesso vale anche per il [redacted] amministrato dallo stesso amministratore di via San Vigilio; nel rendiconto intermedio di gestione 2010/2011 non appaiono versamenti effettuati dalla [redacted]

L'amministratore del condominio di Viale Vitt. Emanuele ha comunicato, su richiesta dello scrivente, che la società [redacted] ha un debito nei confronti di detto condominio di Euro 16.369,00. S.e.o.

\*\*

13 All'accertamenti sull'esistenza di procedure espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

#### 14. Allegati

Sono allegate alla relazione planimetrie e visure catastali, elaborati grafici e documentazione fotografica.

\*\*

#### 15. Voltura catastale.

Nel caso di vendita, se richiesto, verrà presentata la voltura catastale.

\*\*

#### 17. Separata e succinta descrizione del lotto ...

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo  
-Tel.035 255135 -

E' allegata alla presente succinta descrizione dei lotti.

\*\*

Allegati :

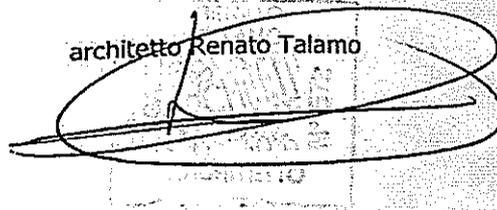
- Dichiarazione di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.
- Copia contratto di Comodato edificio in via Vitt. Emanuele 65/a
- Riepilogo per bando d'asta

Fascicolo allegati :

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- Visure catastali e ricevute di presentazione variazioni
- Stralcio elaborato grafico condono edilizio dependance

Bergamo 13.12.2010

architetto Renato Talamo



19.5 DIC. 2010

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo  
-Tel.035 255135 -

- DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI -

Con la presente il sottoscritto architetto Renato Talamo, c.t.u. nella procedura esecutiva indicata a margine, dichiara di aver trasmesso la relazione di stima, unitamente agli allegati, alle parti sotto elencate nel seguente modo :

Creditore procedente consegna a mano con ricevuta

- [REDACTED] c/o Avv. Arturo Botti relazione con allegati in formato cartaceo e supporto informatico CD-ROM in formato pdf® contenete relazione completa e relazione priva di dati sensibili.

- Banca Italease s.p.a. c/o Avv. Giulio Marchesi

Creditori intervenuti : a mezzo consegna a mano con ricevuta

di supporto CD-Rom contenente la relazione in formato pdf®.

- Cassa Rurale Banca di Credito Cooperativo di Treviglio C/o Avv. Aldo Rivoltella

- [REDACTED] c/o Avv. Francesco Fugazzola

- [REDACTED] c/o Avv. Pasquale Calvino

- [REDACTED] c/o Avv. Giulio Marchesi

- Banca Popolare di Intra s.p.a. c/o avv. Federica Verdi

- [REDACTED] c/o avv. Francesco Daminelli

Parte eseguita :

[REDACTED] a mezzo plico raccomandato con relazione di stima e allegati in formato cartaceo.

Bergamo 13.12.2010

Architetto Renato Talamo

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 278/2009

NOT SILE

Giudice Relatore dott. Massimo Gaballo

Prossima udienza : 18.02.2011

Promossa da : [redacted] con avv. A. Botti

[redacted] Banca Italease s.p.a. con avv. G. Marchesi

Interventi : Cassa Rurale di Credito Coop. Di Treviglio con avv. A. Rivoltella

[redacted] con avv. F. Fugazzola

[redacted] con avv. P. Calvino

[redacted] con avv. Giulio Marchesi

[redacted]

[redacted] con avv. F. Daminelli

Nei confronti di :

[redacted]

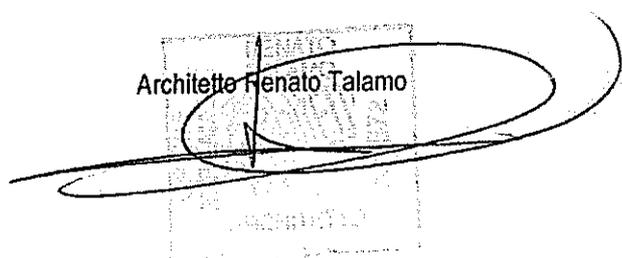
- Fascicolo allegati alla relazione di stima -

Documentazione a completamento della relazione di stima :

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- Visure catastali e ricevute di presentazione variazioni
- Stralcio elaborato grafico condono edilizio dependance

Bergamo 13.12.2010

Architetto Renato Talamo



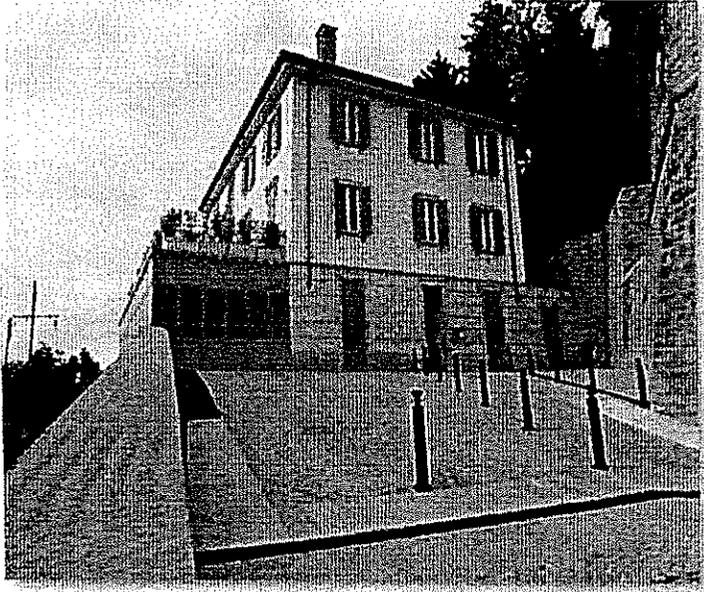


Foto 1

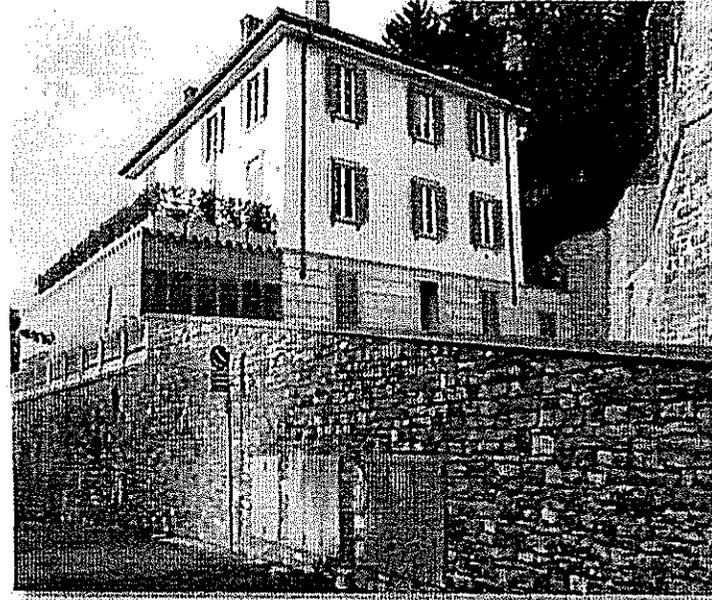


Foto 2

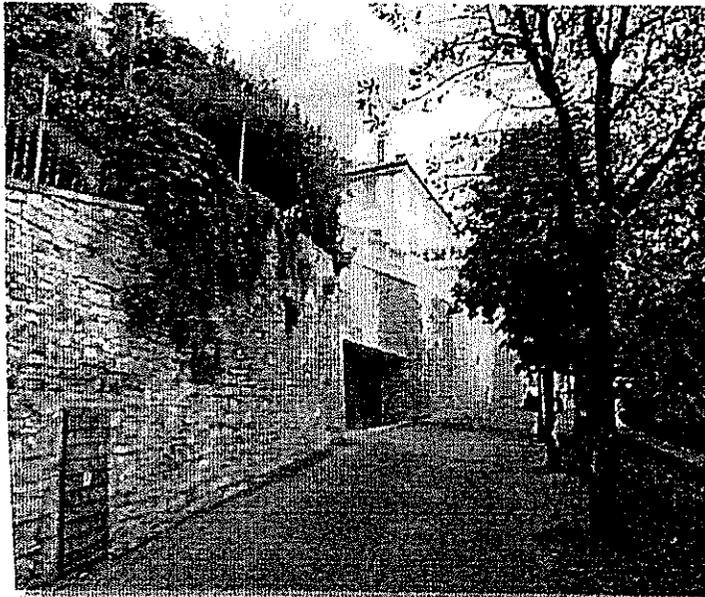


Foto 3

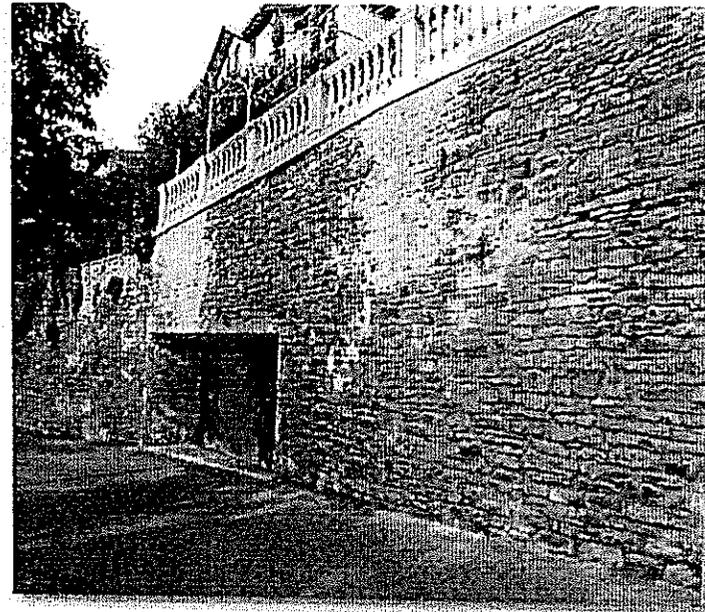


Foto 4

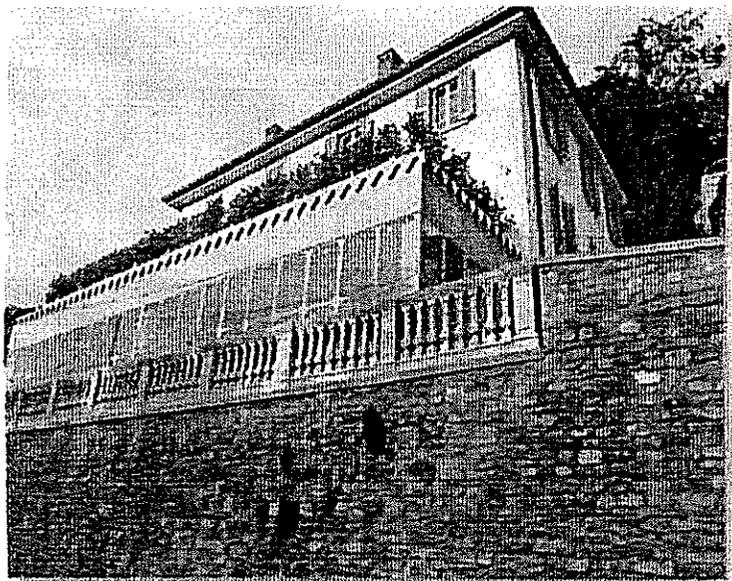


Foto 5

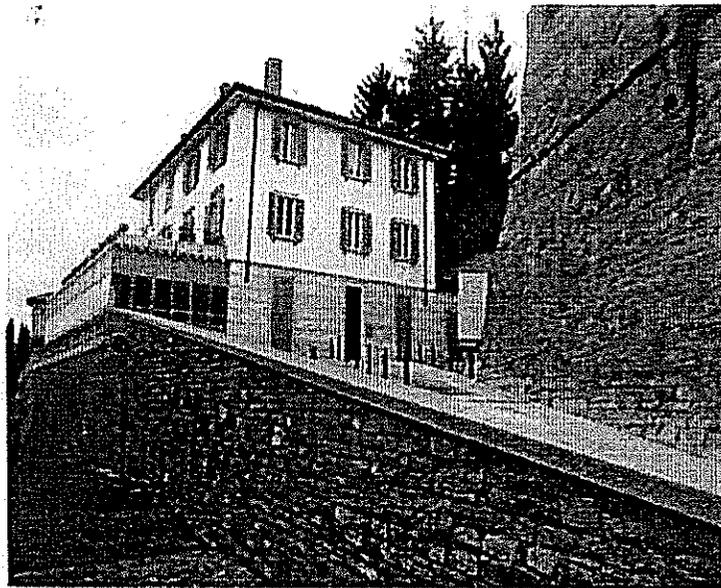


Foto 6

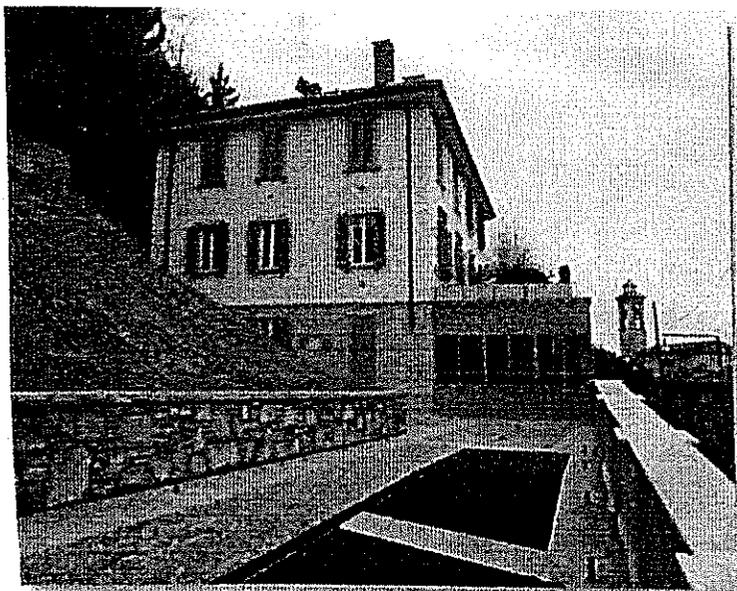


Foto 7

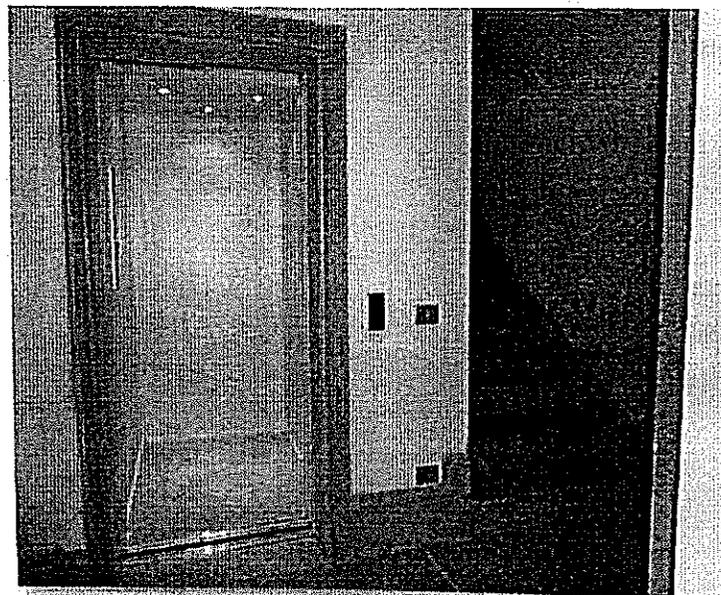


Foto 8



Foto 9



Foto 10

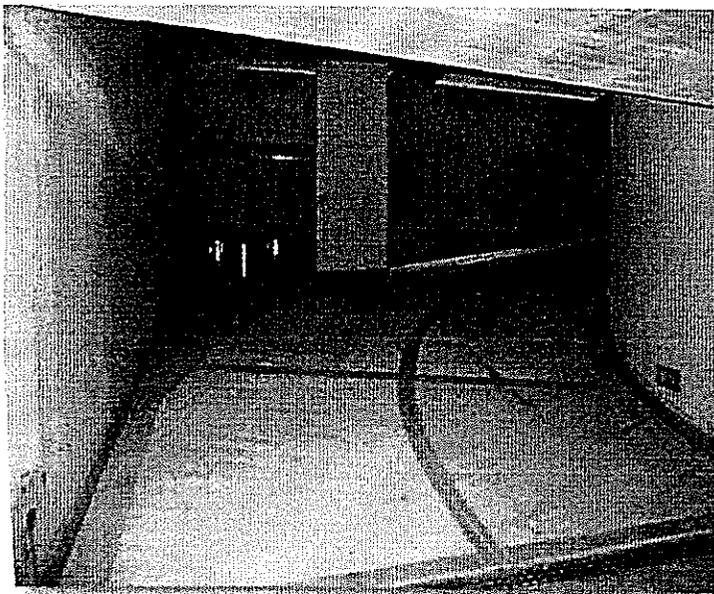


Foto 11

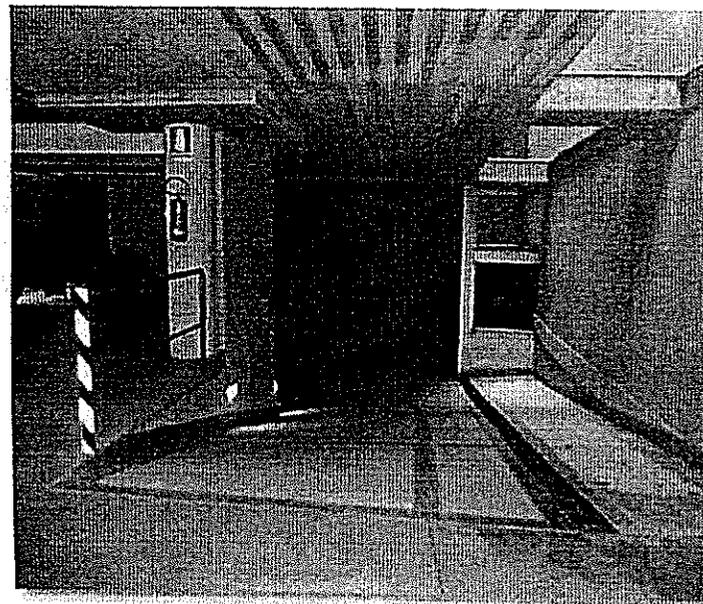


Foto 12

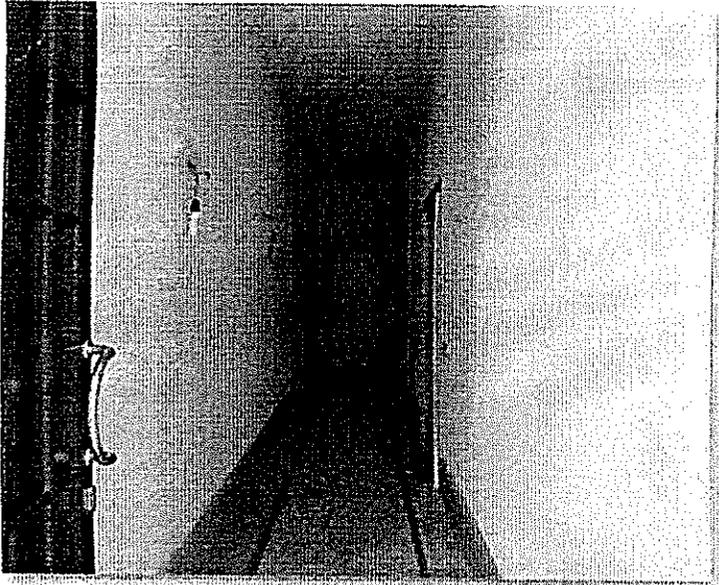


Foto 13

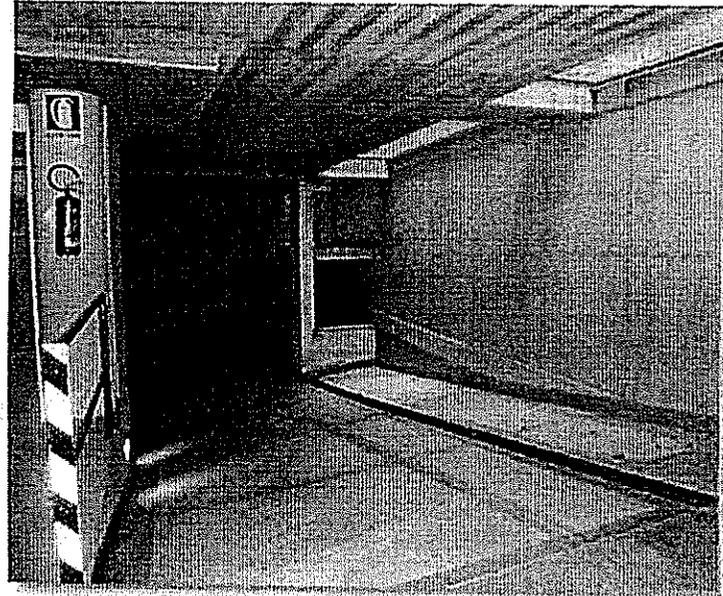


Foto 14

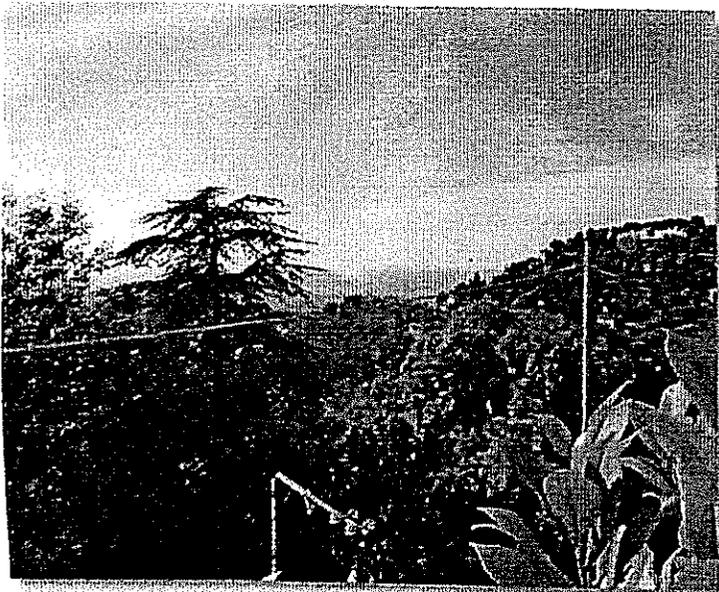


Foto 15

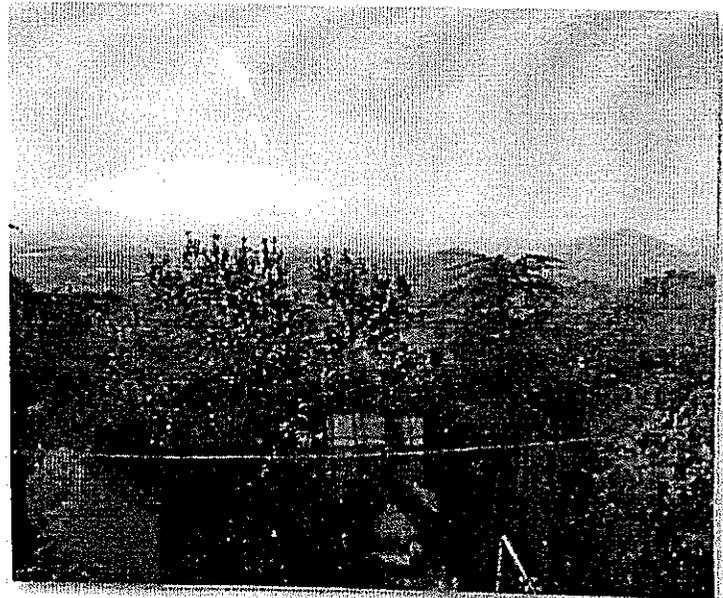


Foto 16

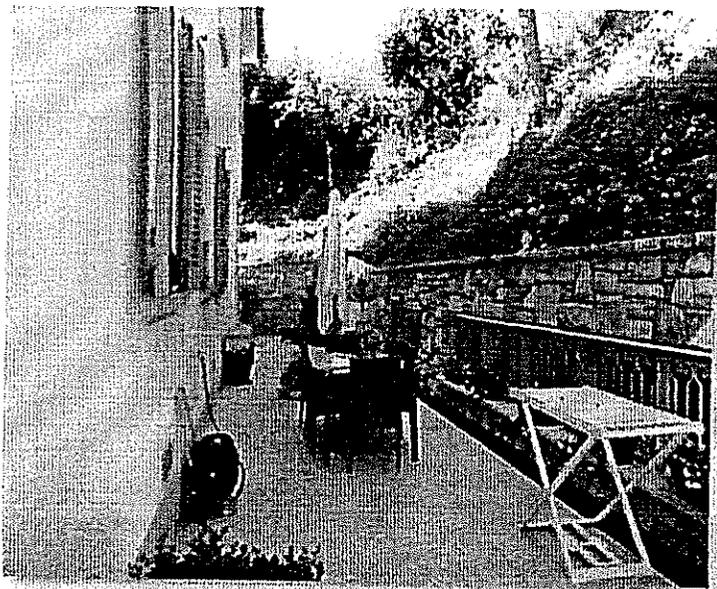


Foto 17

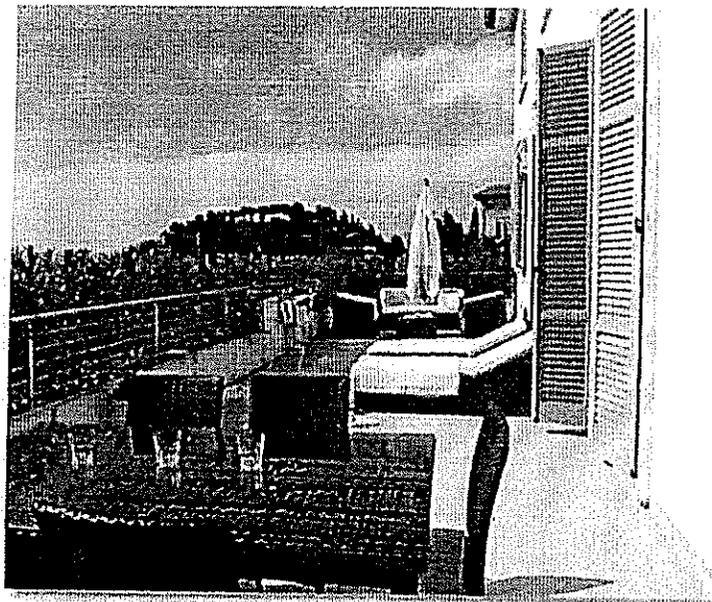


Foto 18



Foto 19

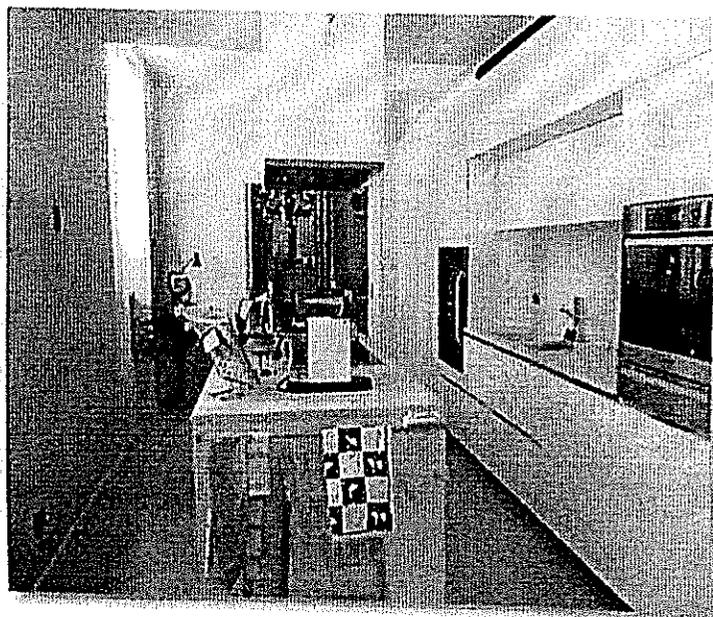


Foto 20

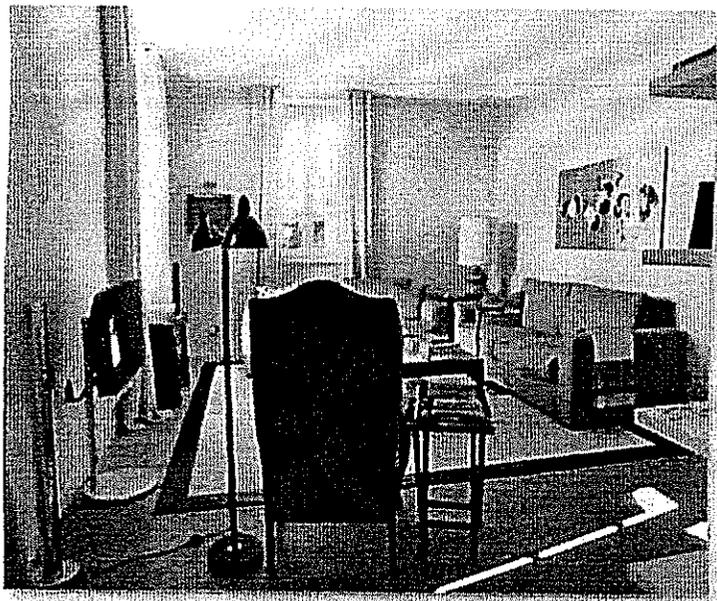


Foto 21

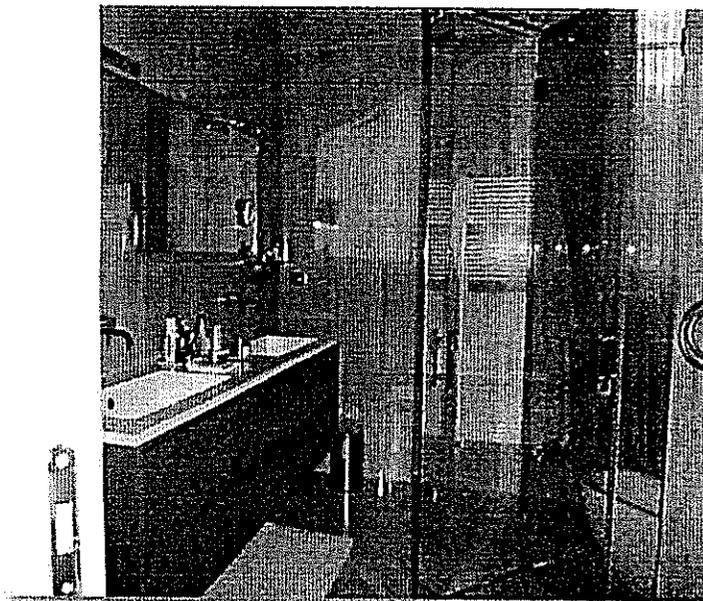


Foto 22

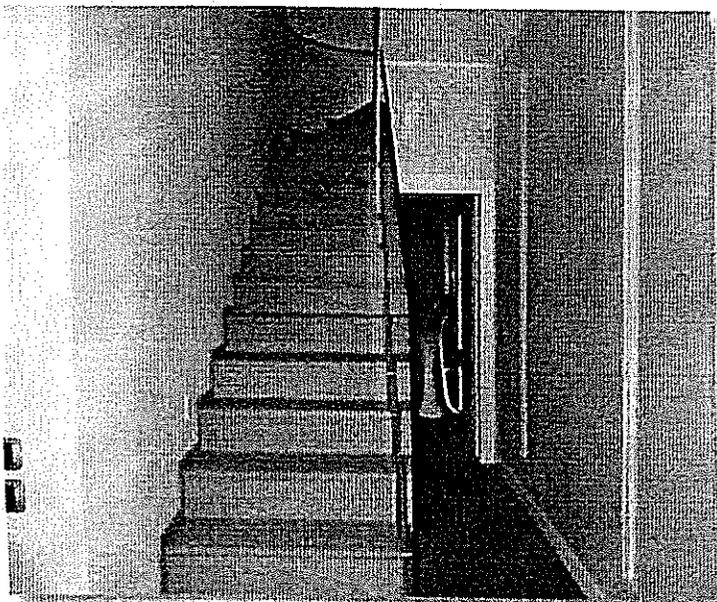


Foto 23

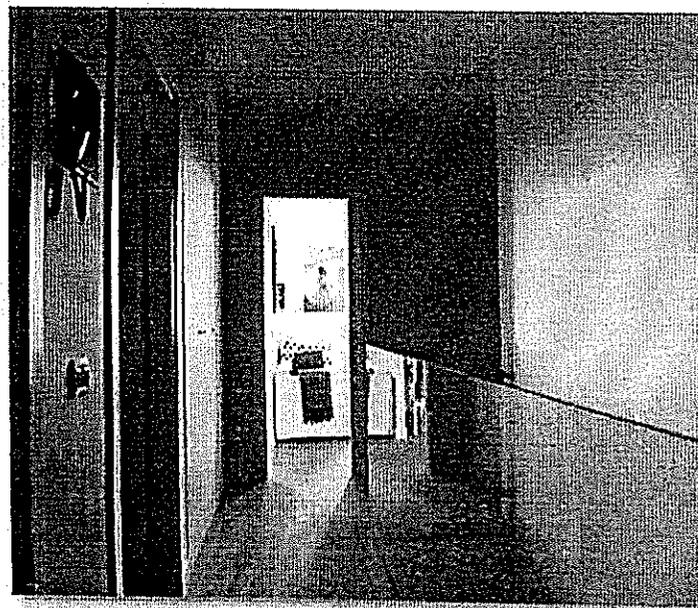


Foto 24

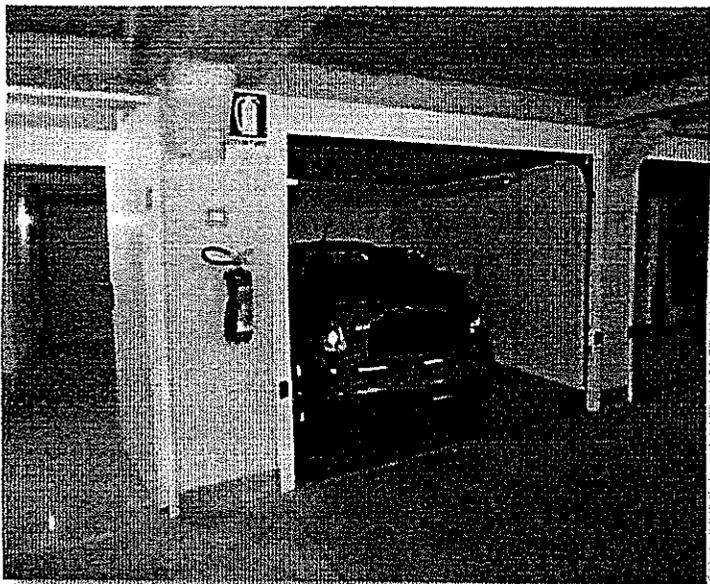


Foto 25

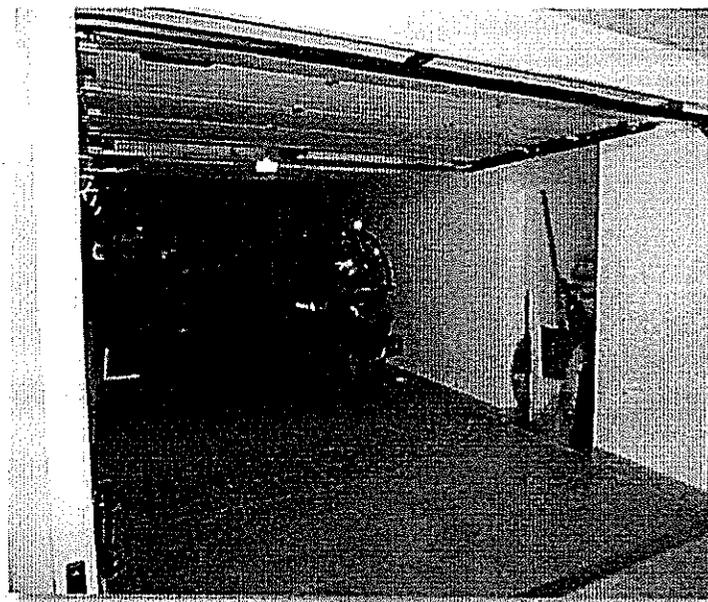


Foto 26

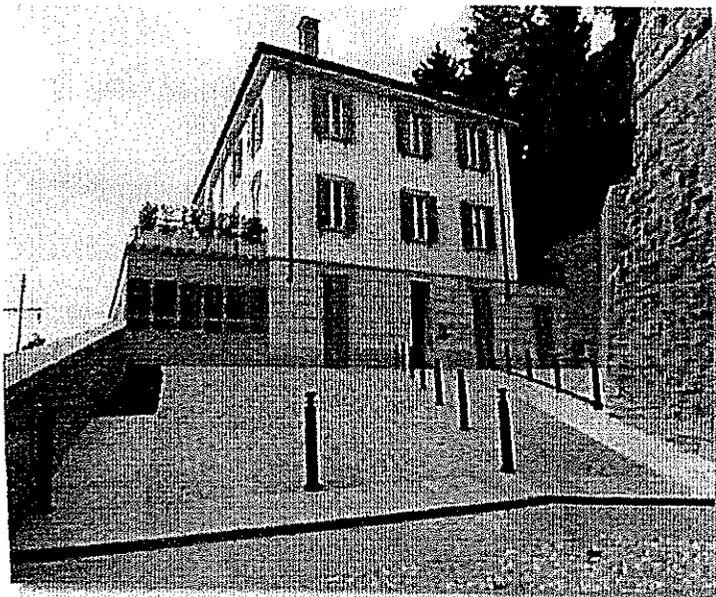


Foto 27

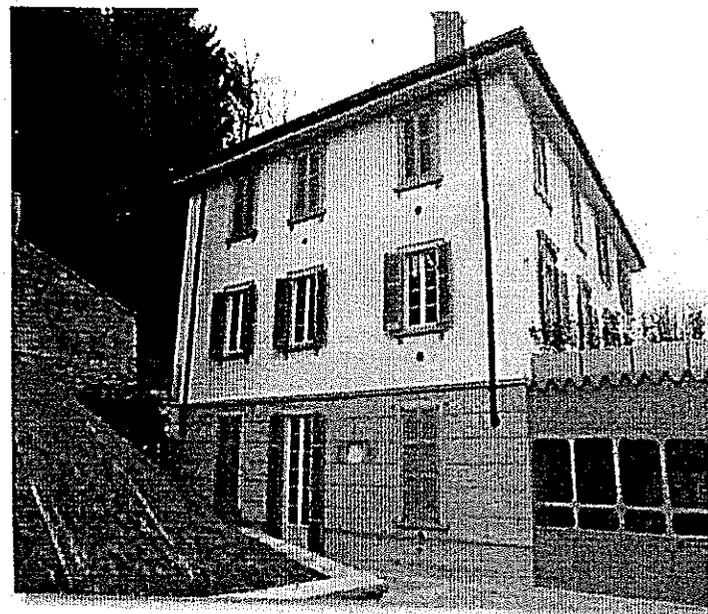


Foto 28

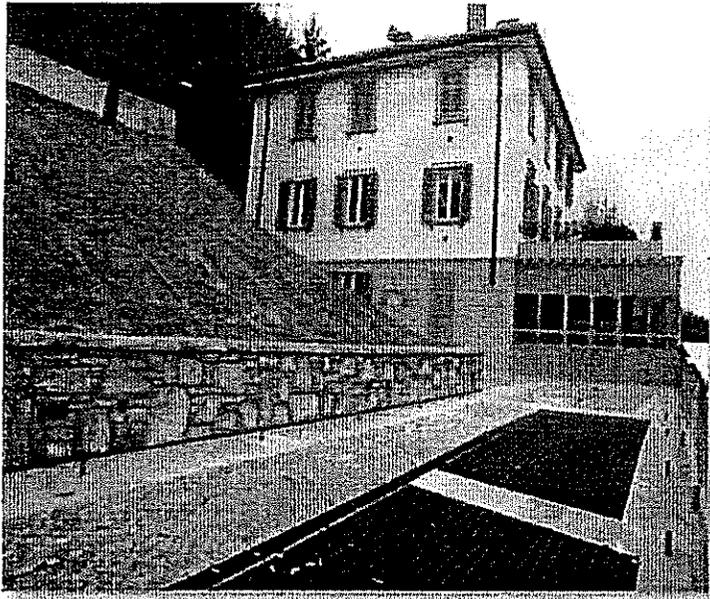


Foto 29

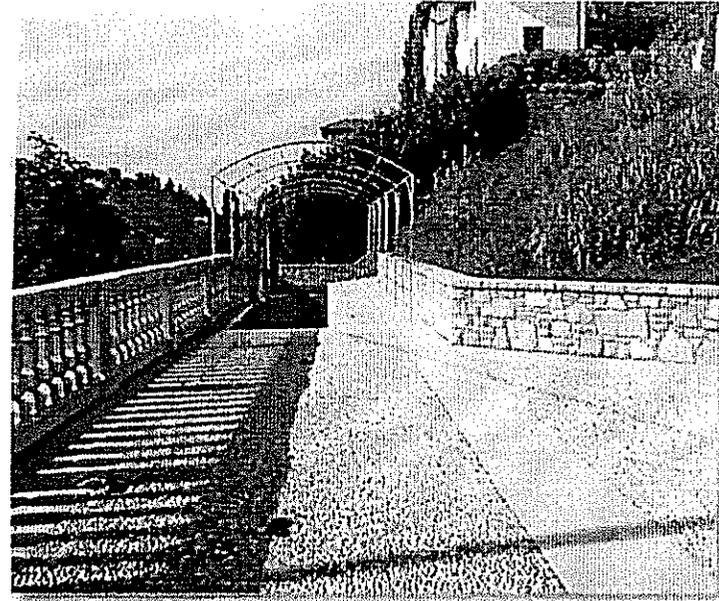


Foto 30

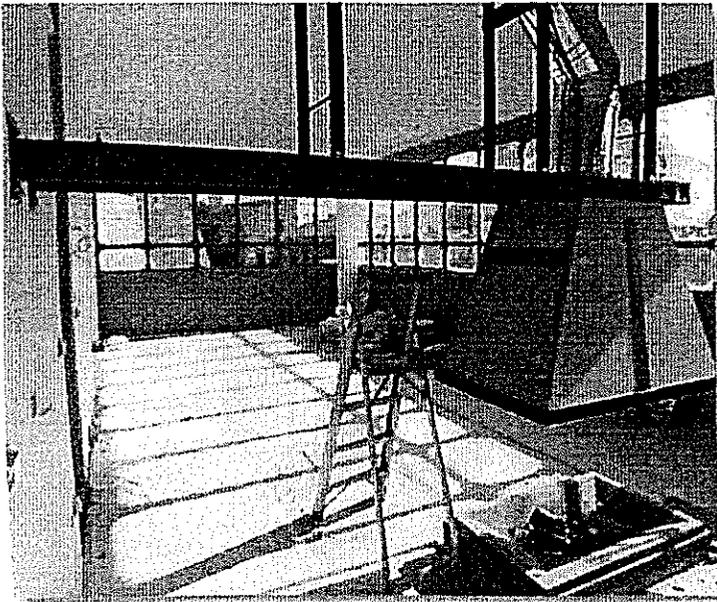


Foto 31

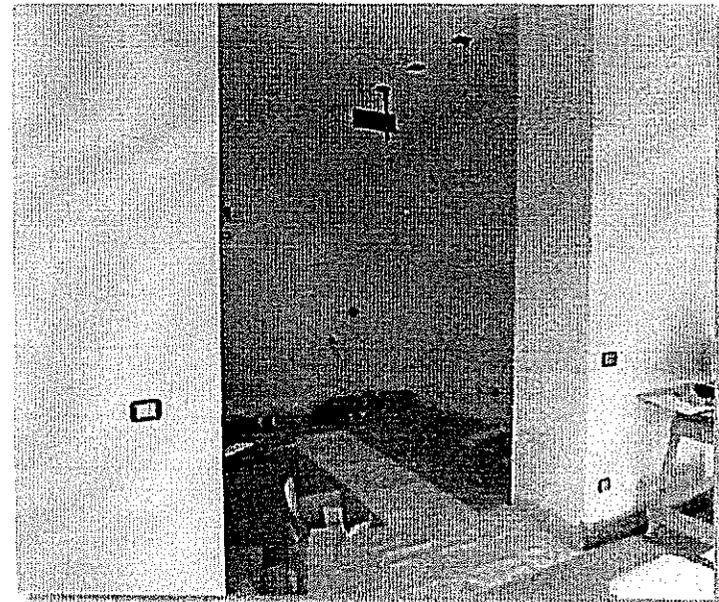


Foto 32

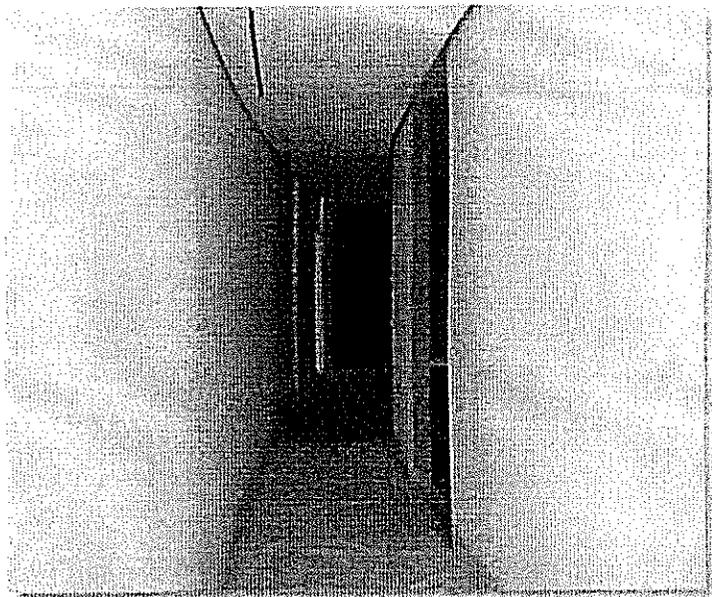


Foto 33

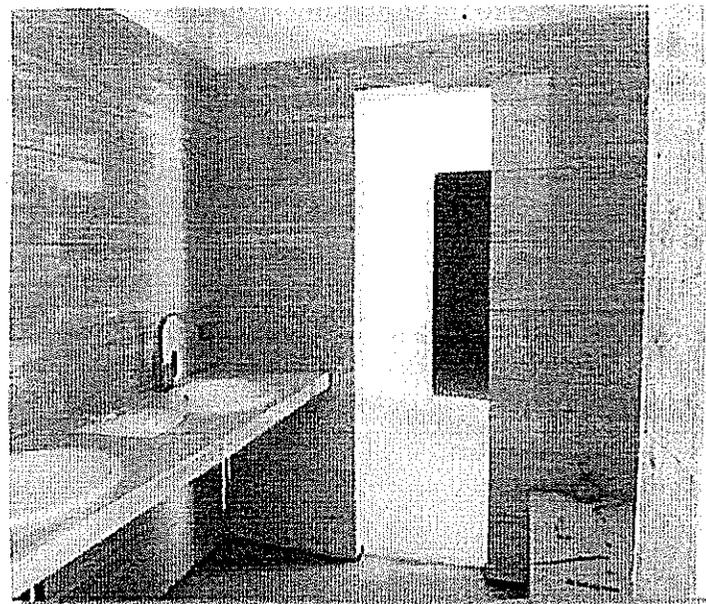


Foto 34

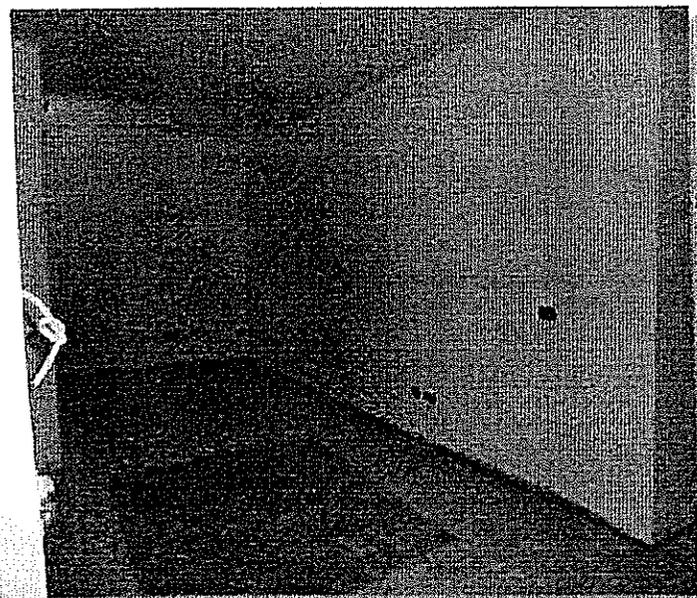


Foto 35

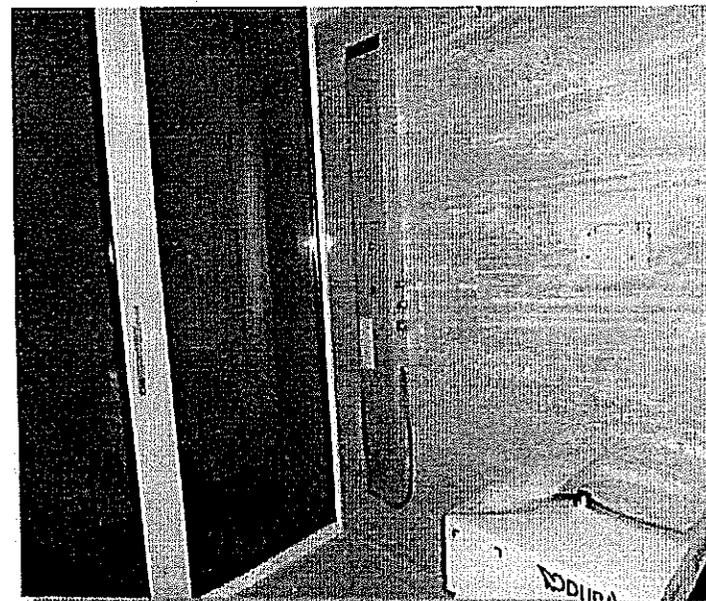


Foto 36

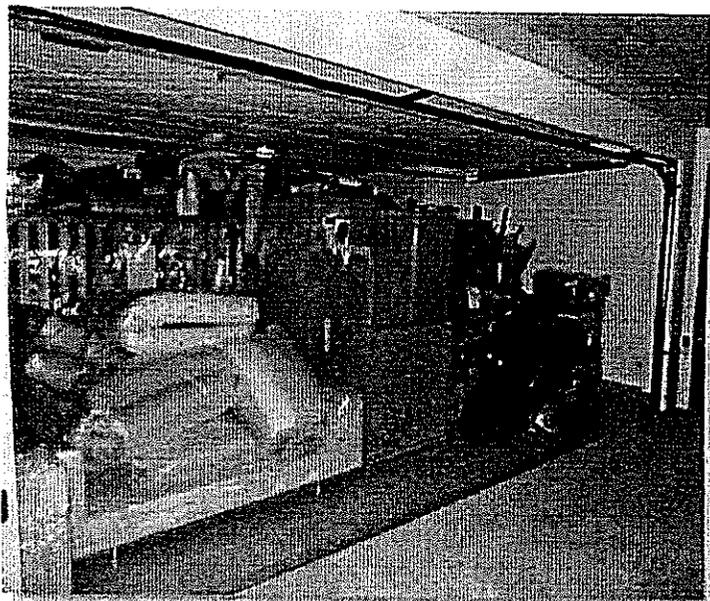


Foto 37

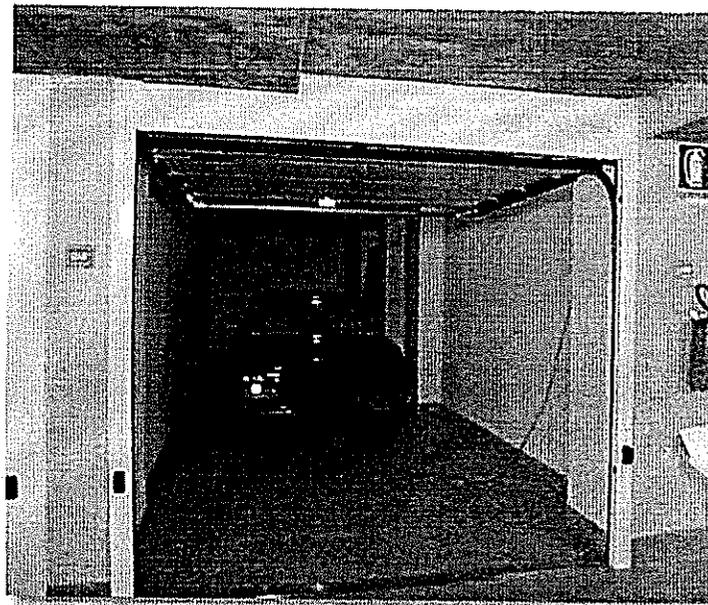


Foto 38

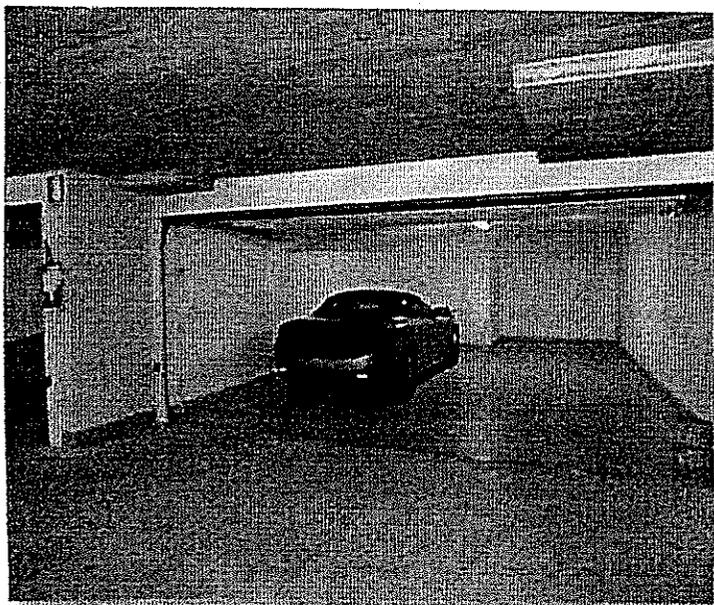


Foto 39

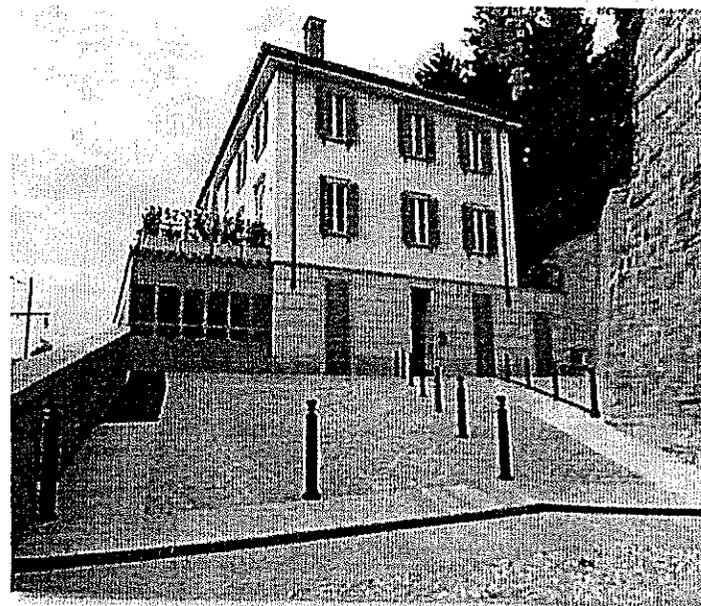


Foto 40

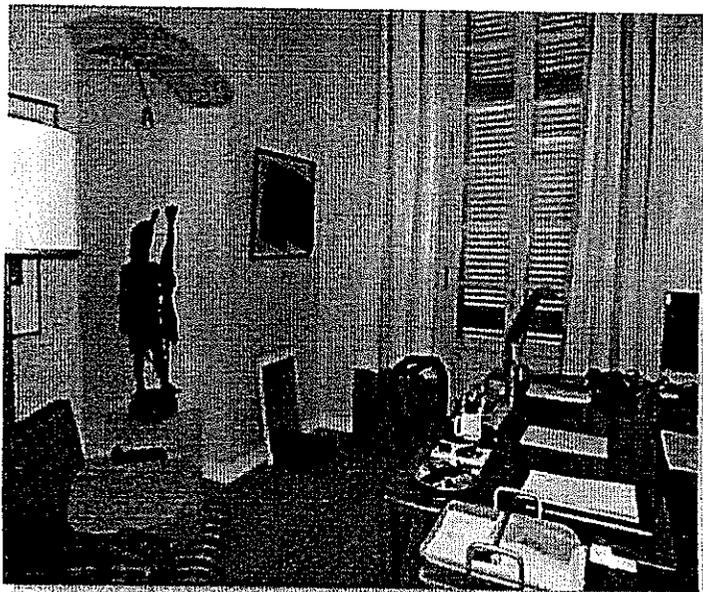


Foto 41

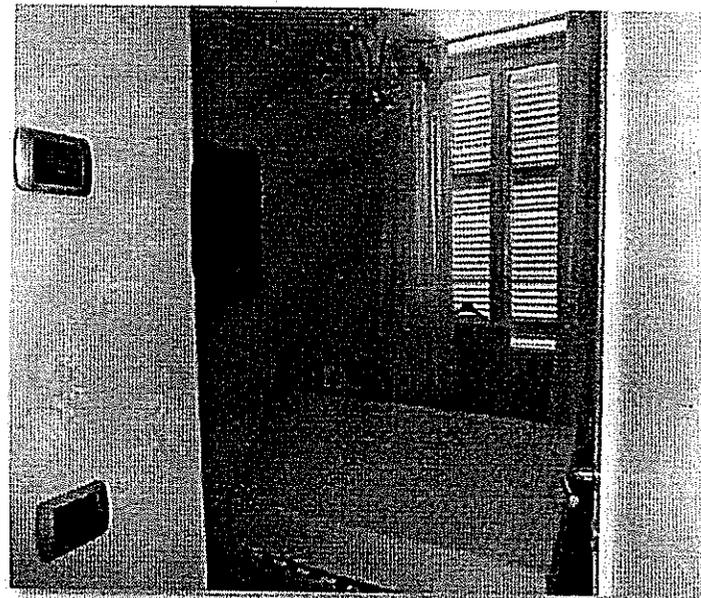


Foto 42

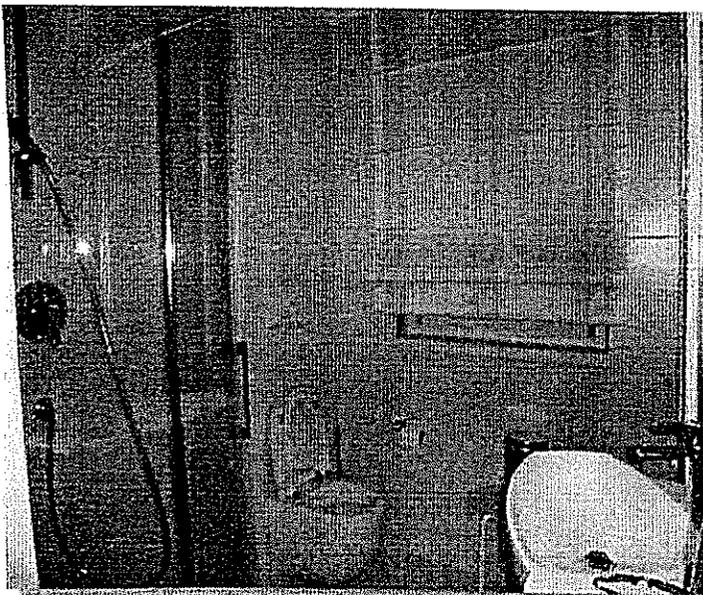


Foto 43

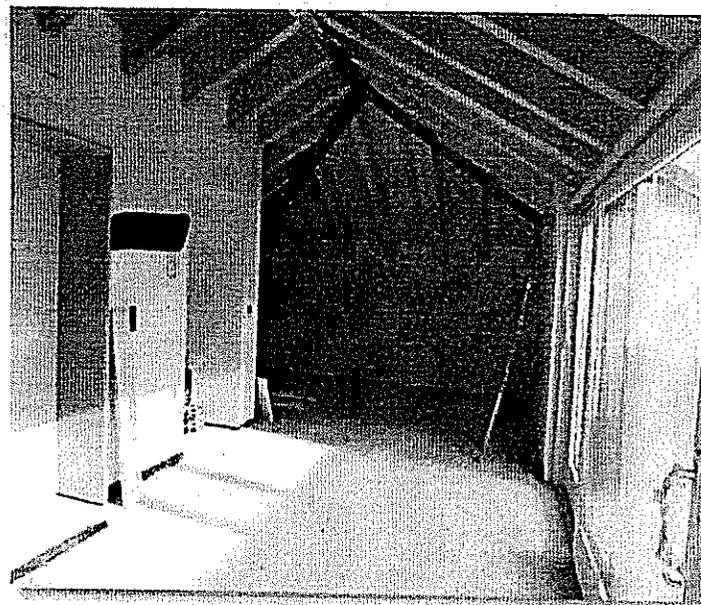


Foto 44

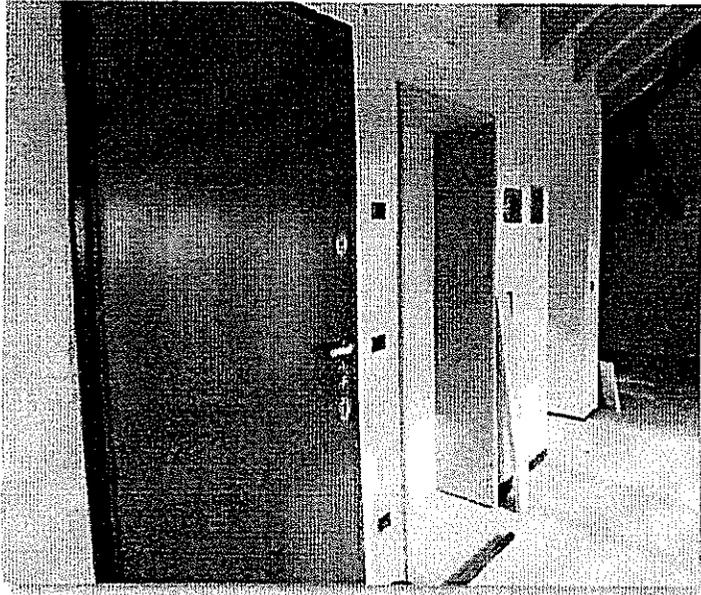


Foto 45

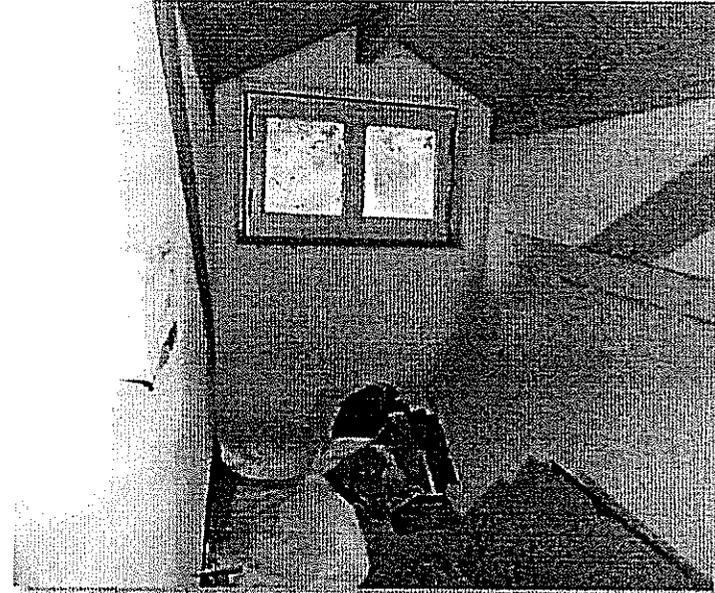


Foto 46

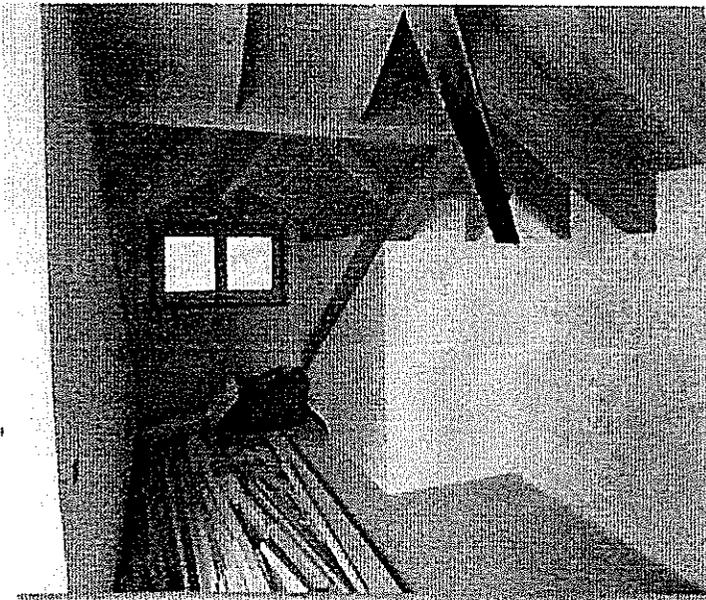


Foto 47

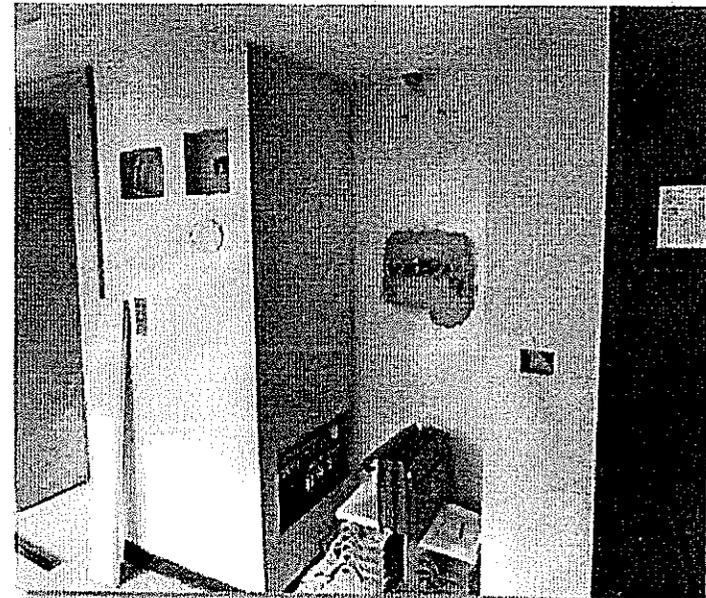


Foto 48

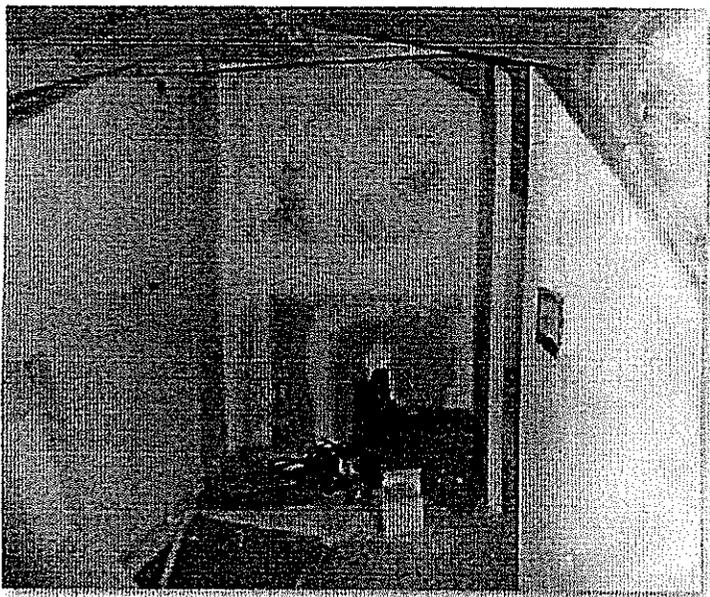


Foto 49

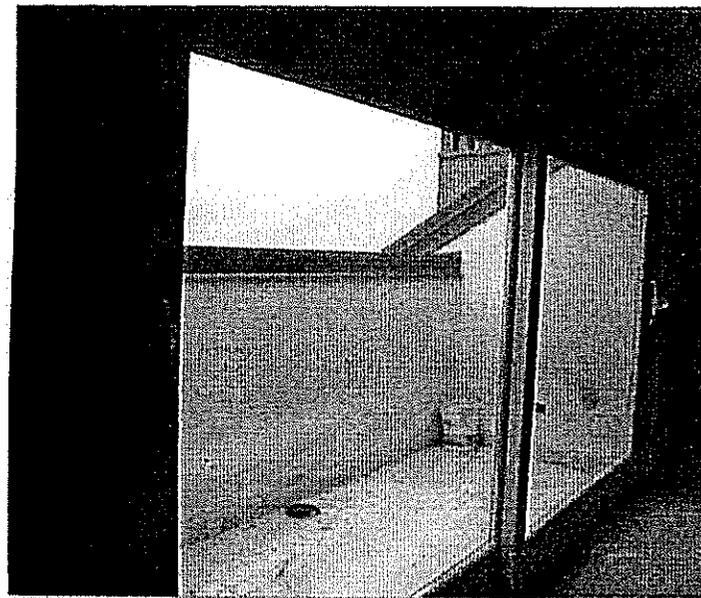


Foto 50

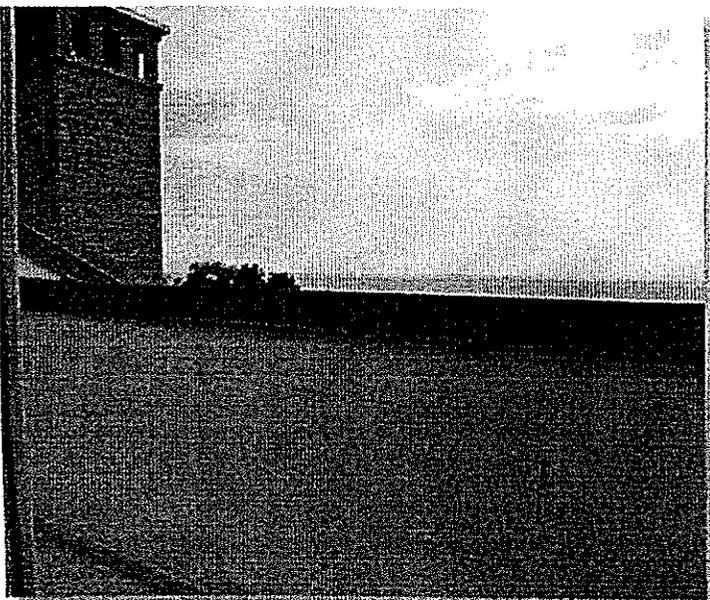


Foto 51

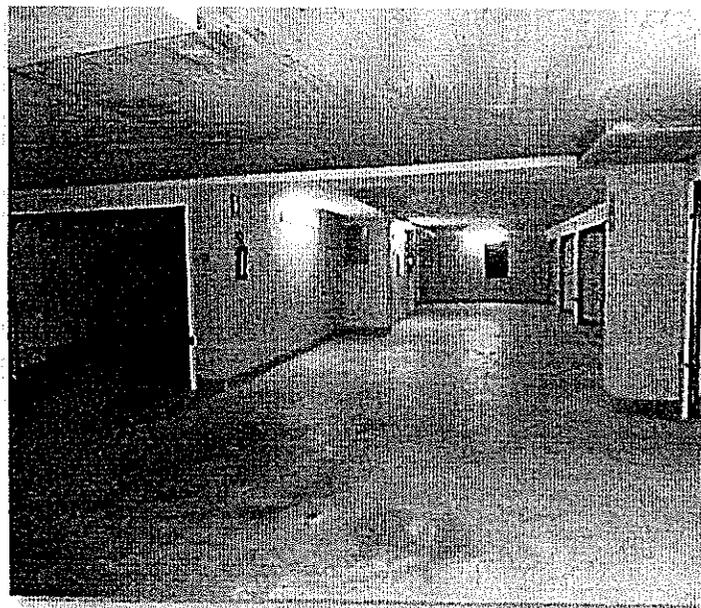


Foto 52

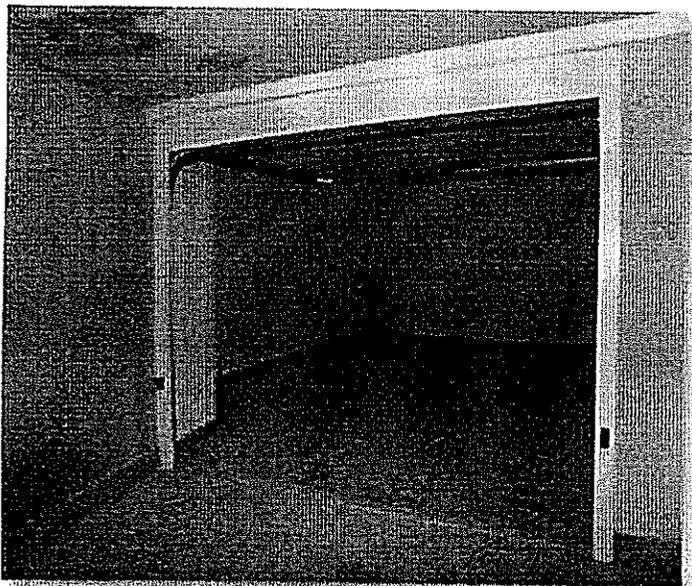


Foto 53

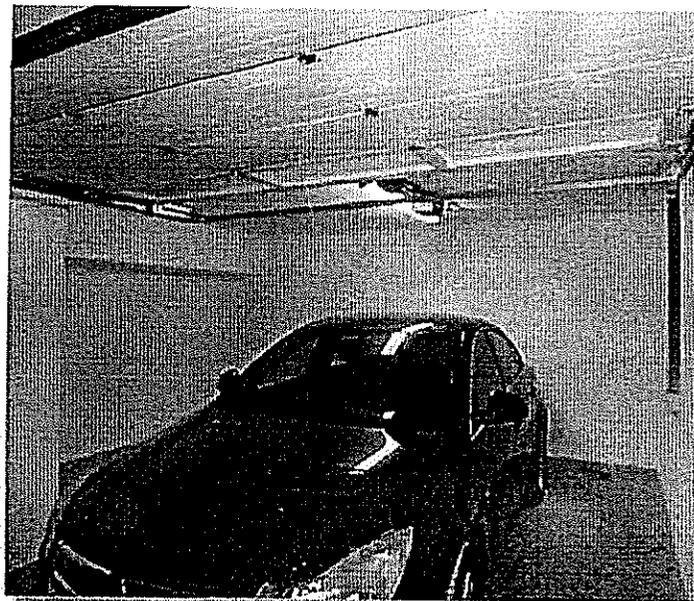


Foto 54

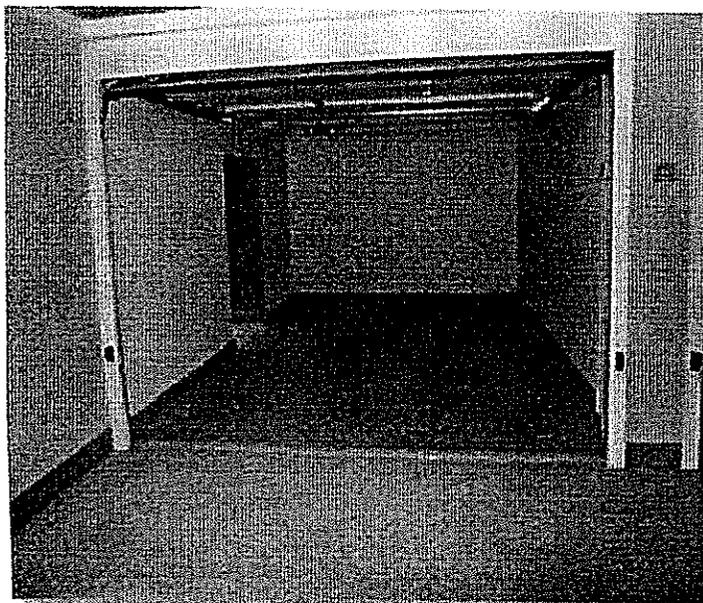


Foto 55

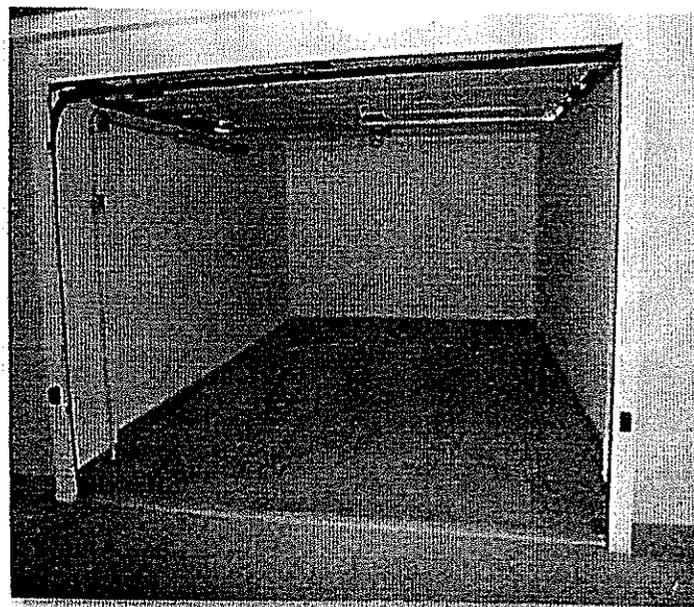


Foto 56

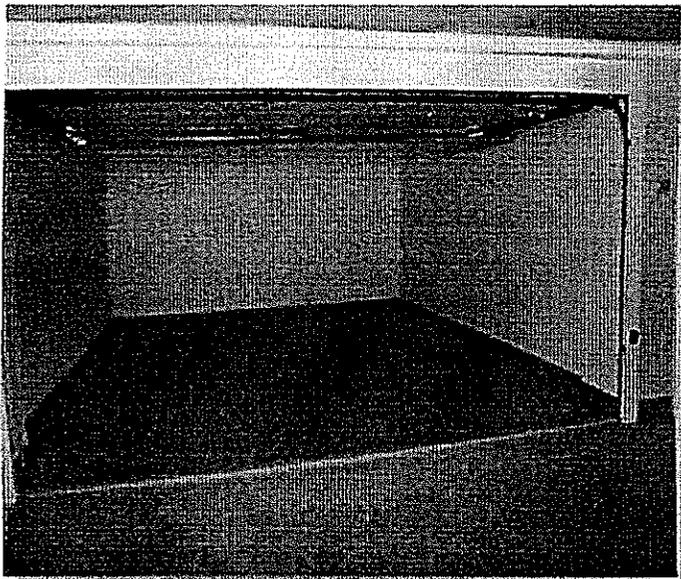


Foto 57

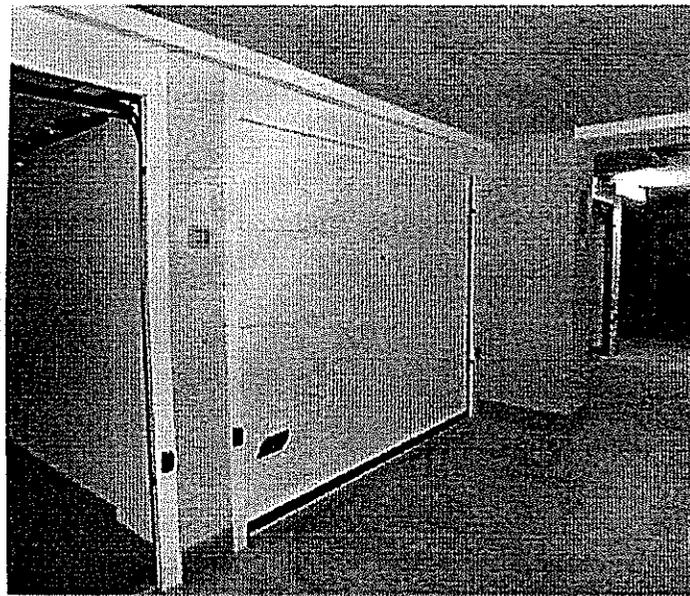


Foto 58

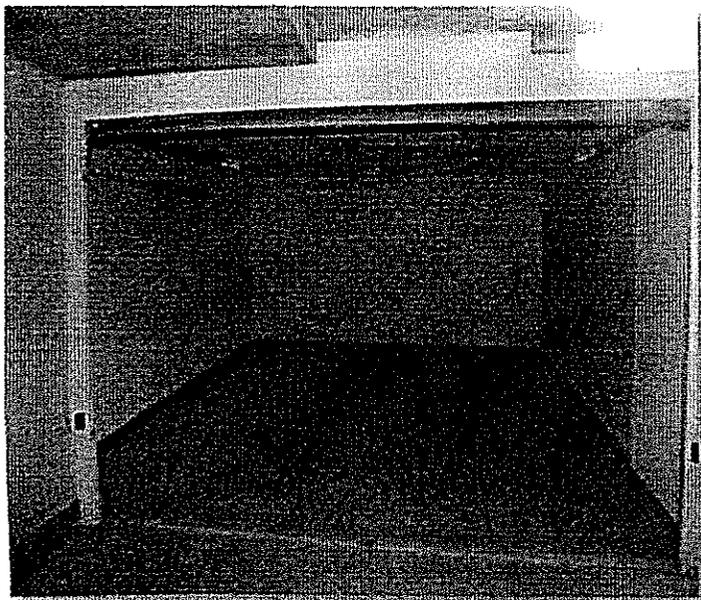


Foto 59

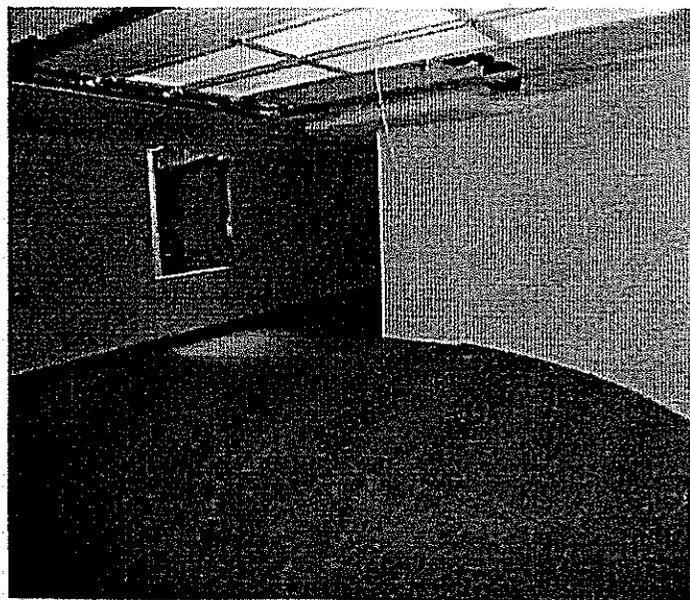


Foto 60

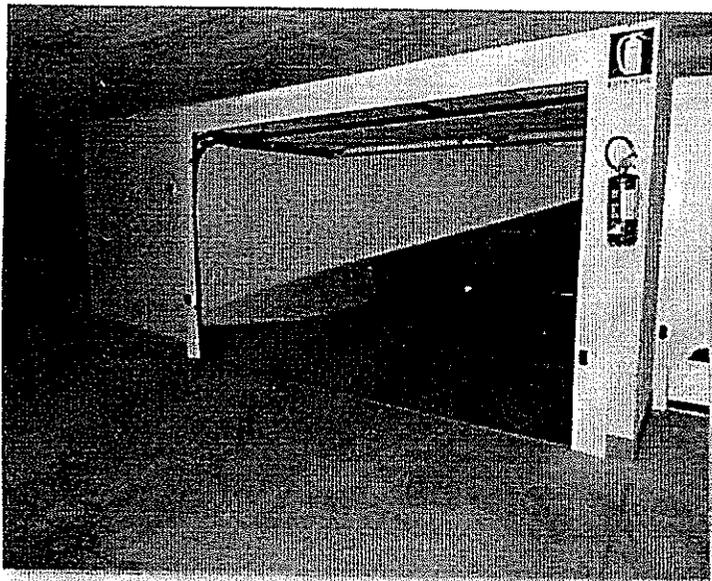


Foto 61

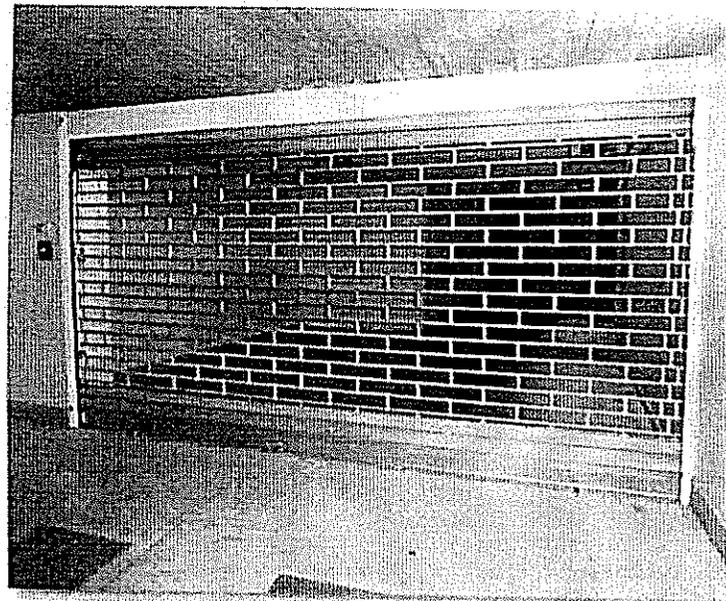


Foto 62

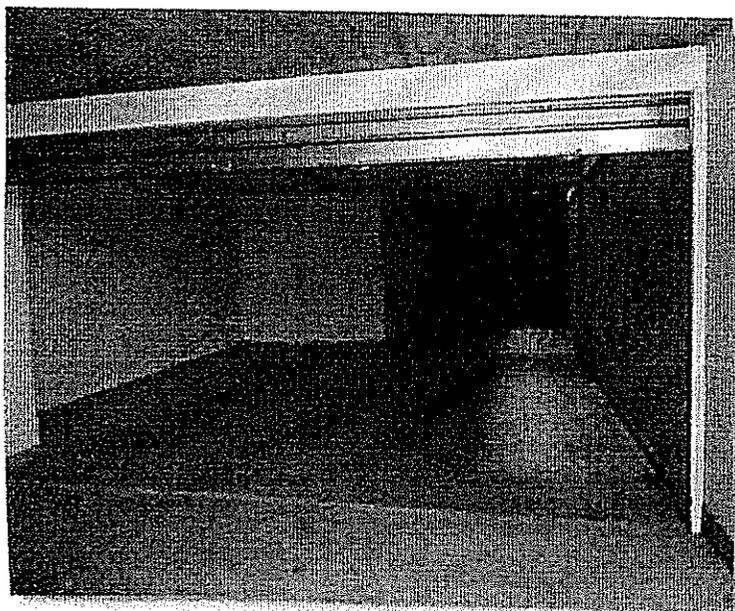


Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67

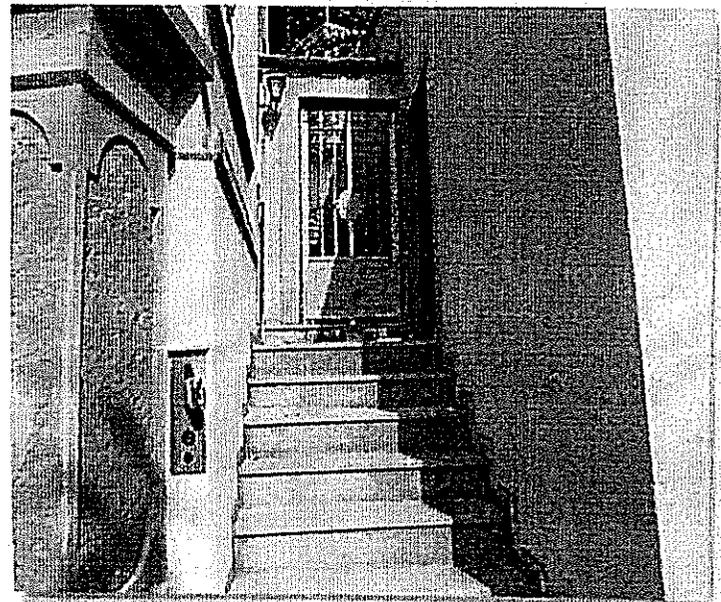


Foto 84

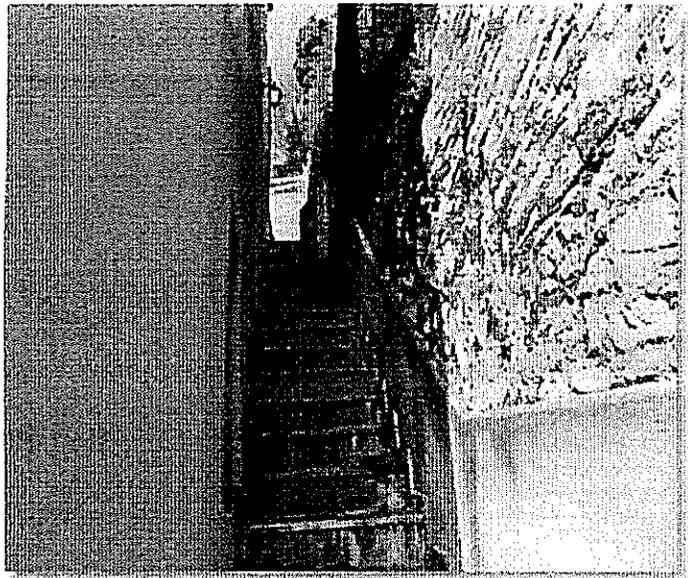


Foto 69



Foto 70



Foto 71

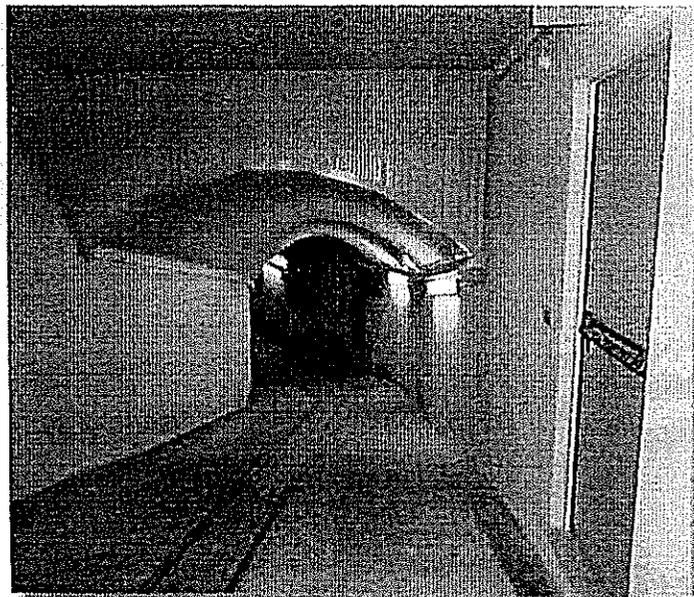


Foto 72

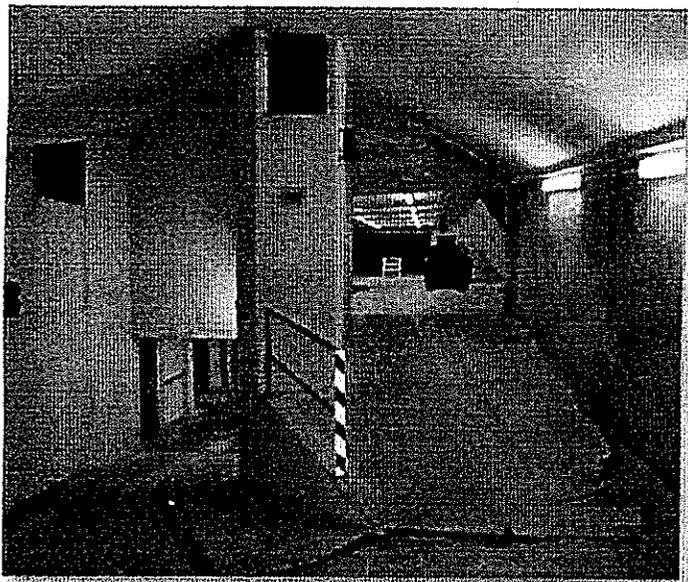


Foto 73



Foto 74

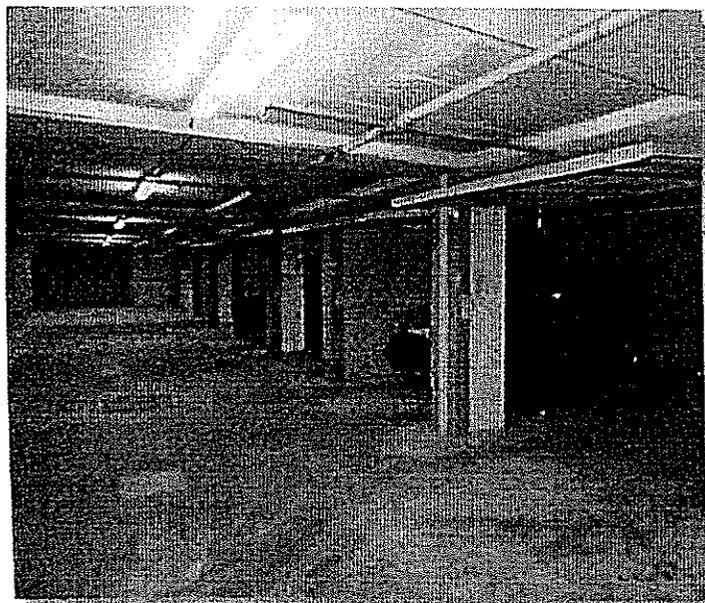


Foto 75

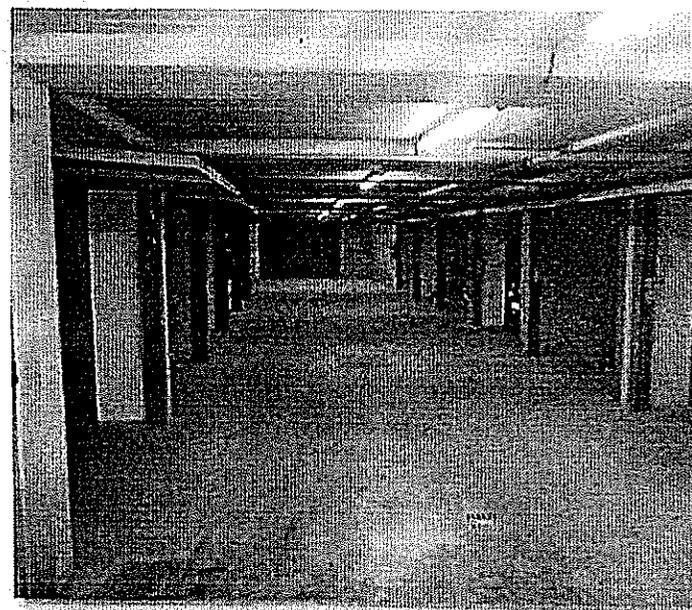


Foto 76

- Tribunale di Bergamo – Esecuzione Immobiliare n. 278/2009 - [REDACTED]  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via Sudorno 15

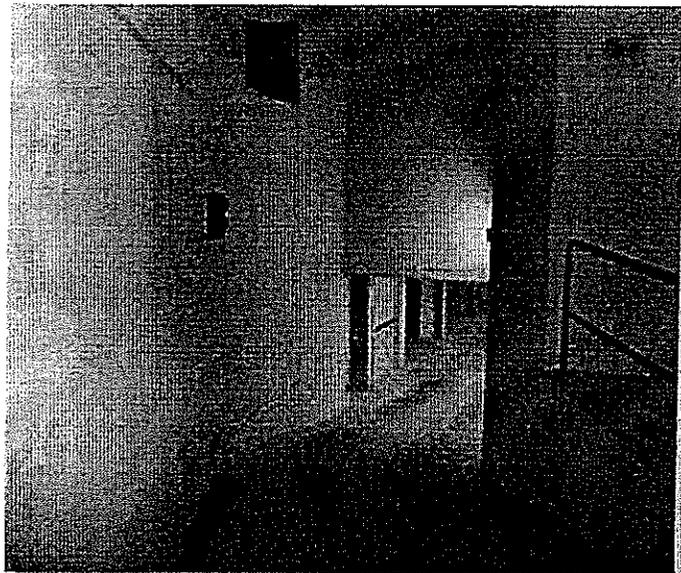


Foto 77

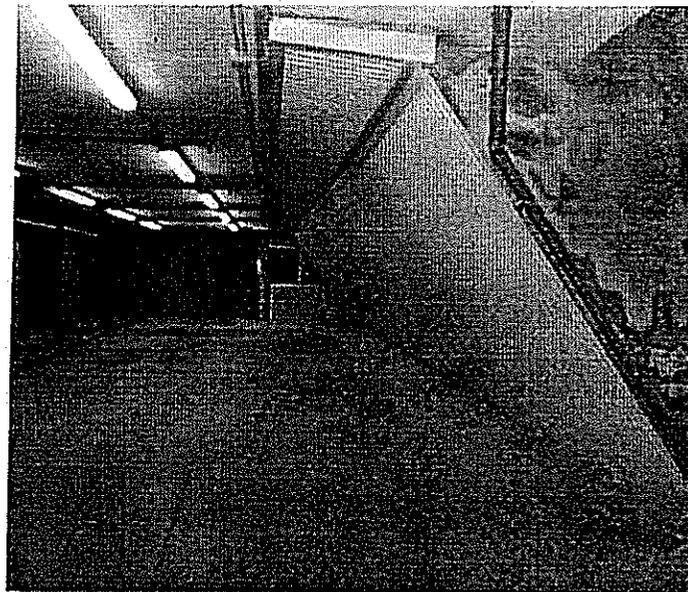


Foto 78

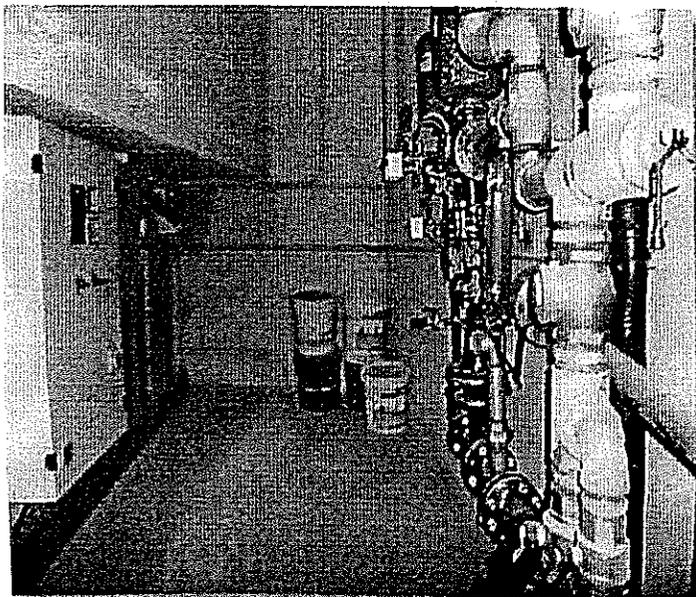


Foto 79

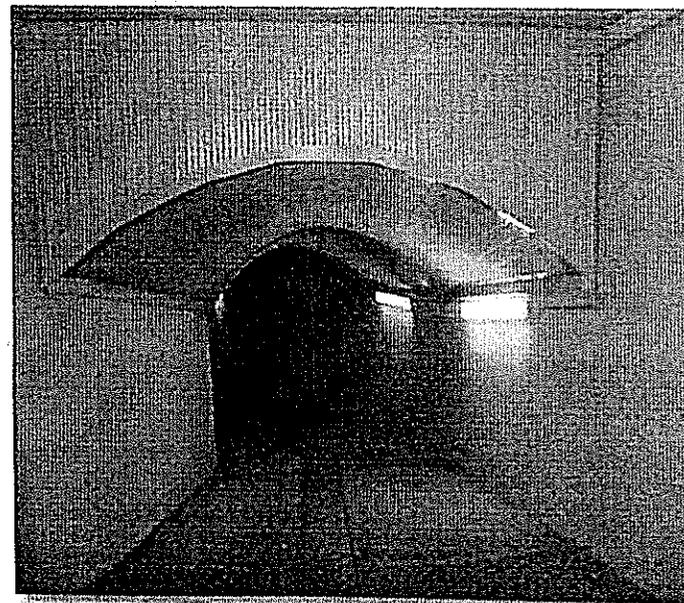


Foto 80

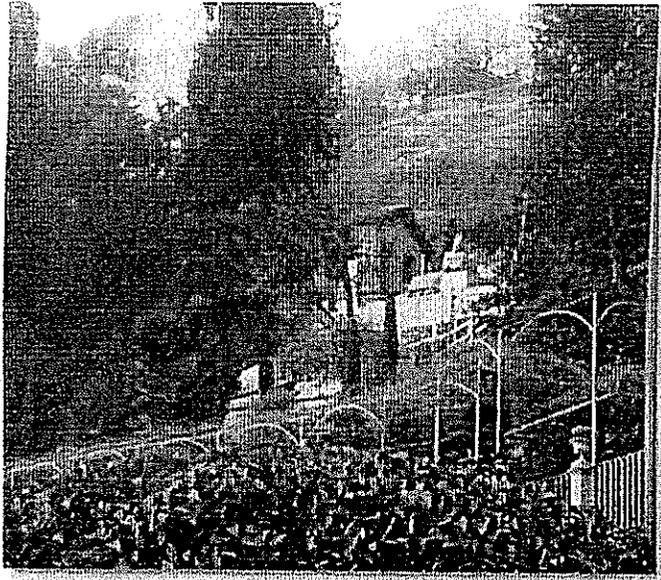


Foto 81



Foto 82

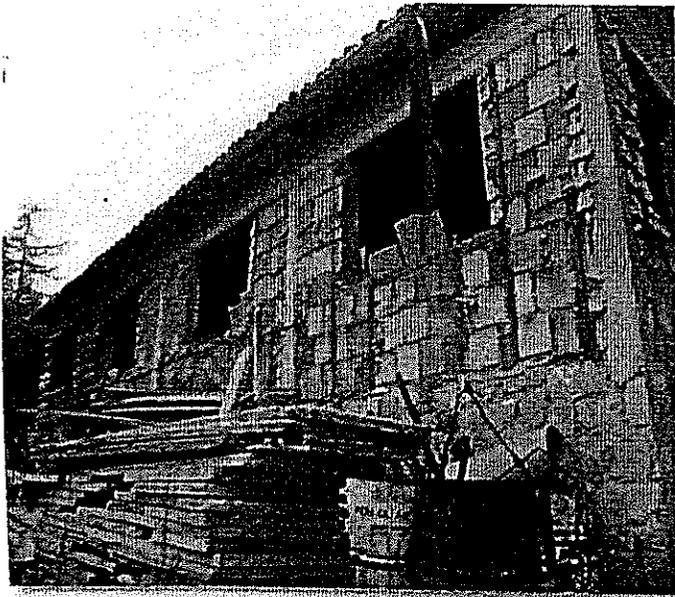


Foto 83

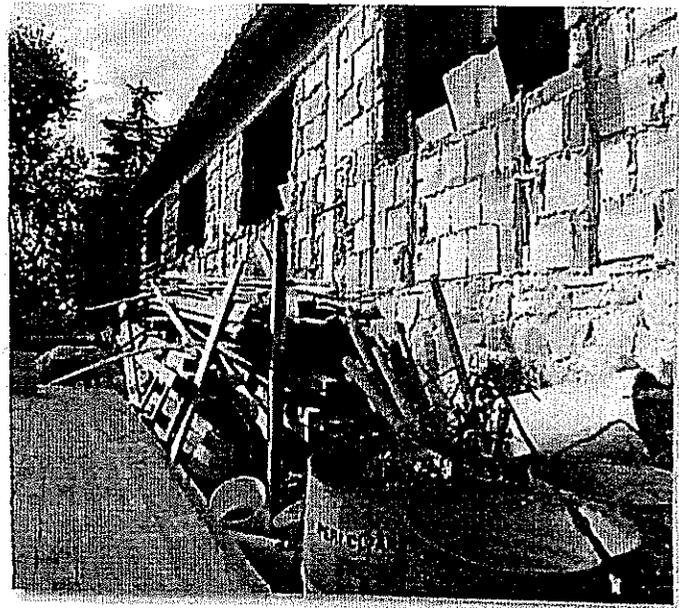


Foto 84

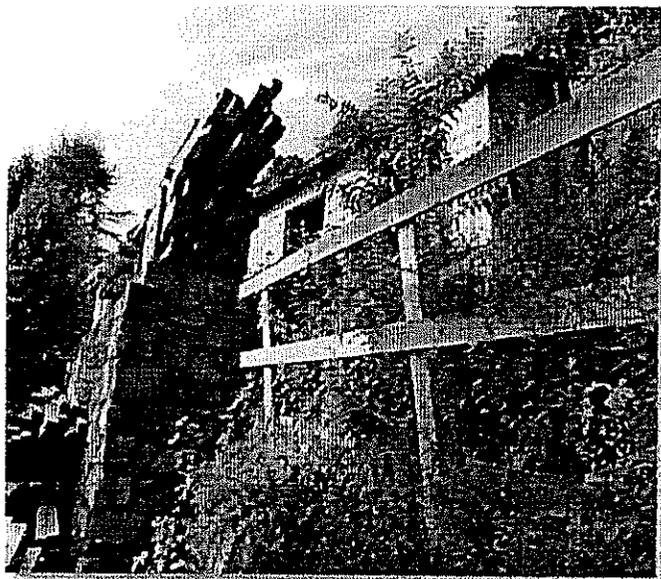


Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88

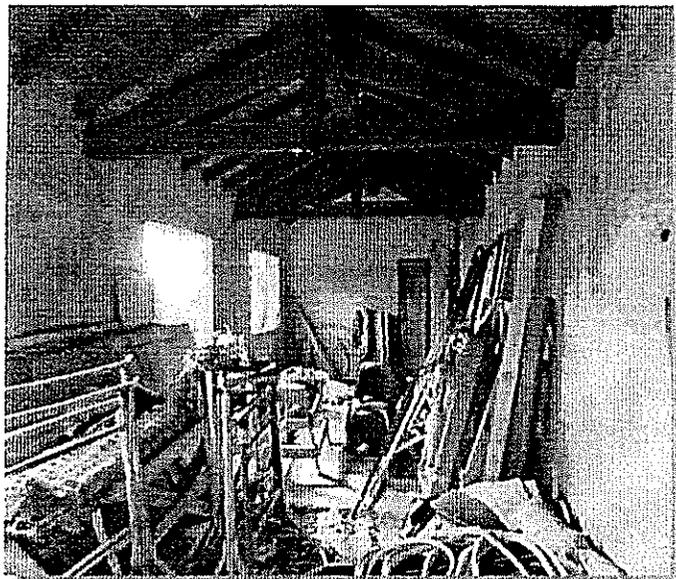


Foto 89

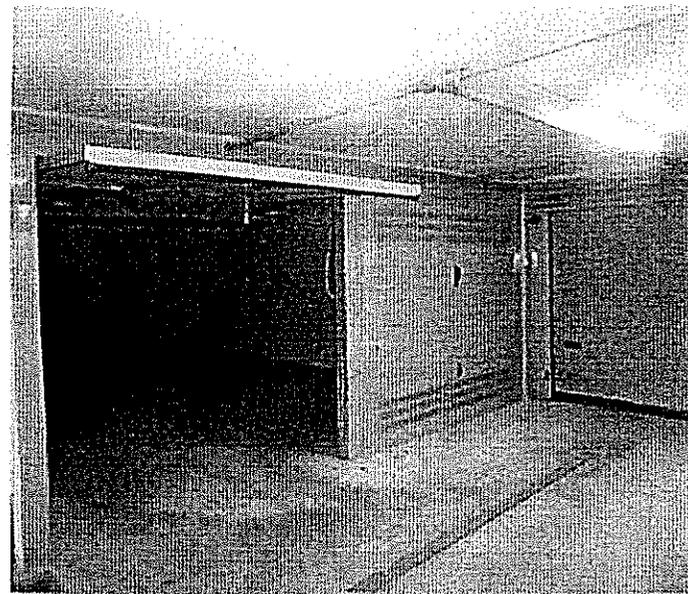


Foto 90

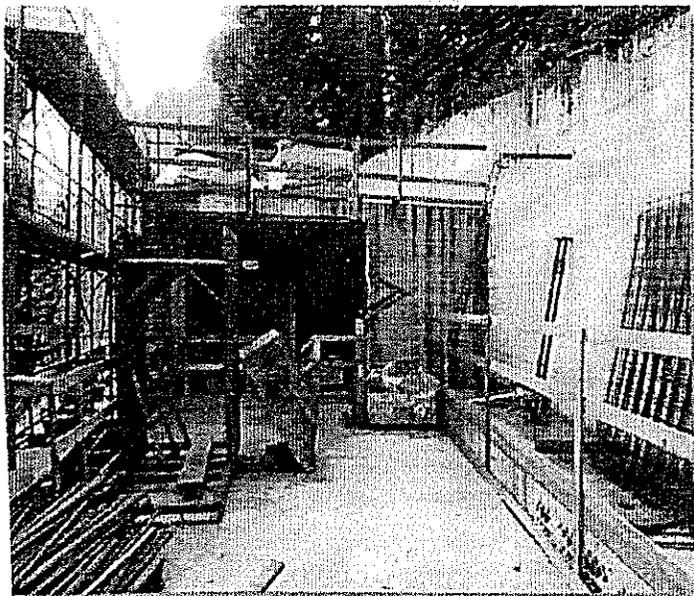


Foto 91

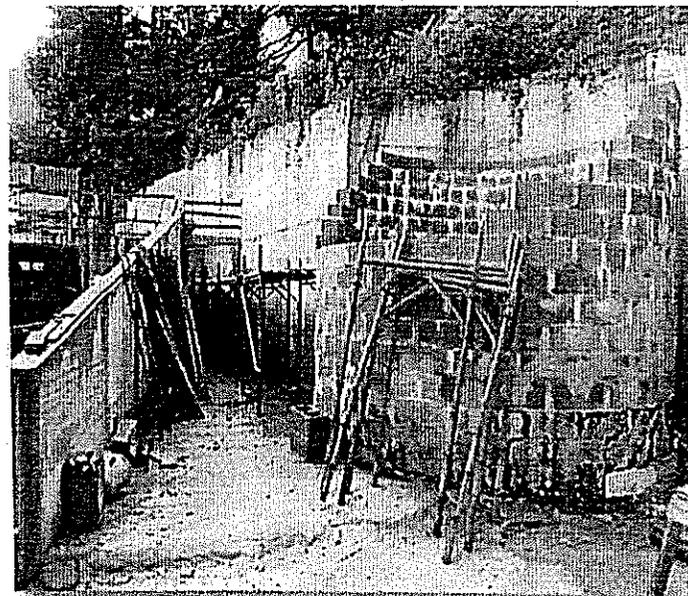


Foto 92

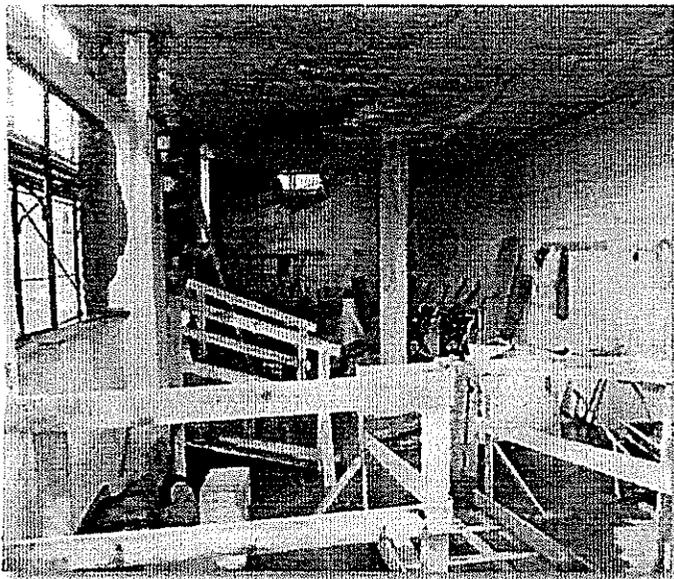


Foto 93

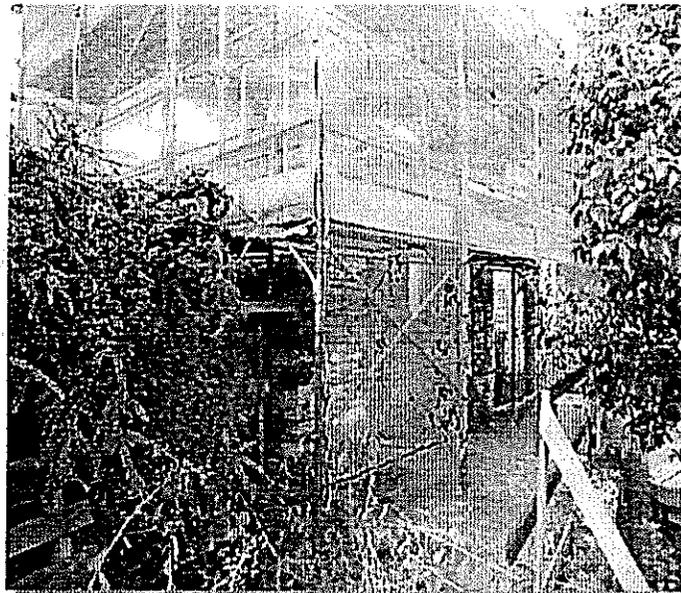


Foto 94

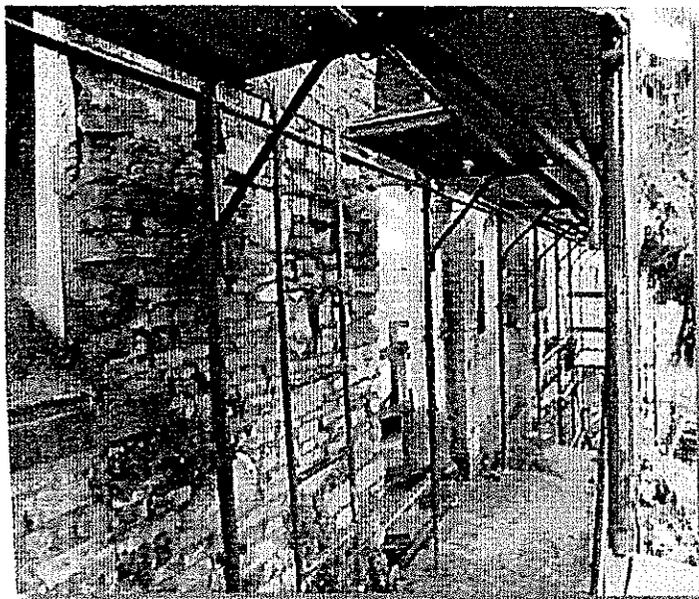


Foto 95

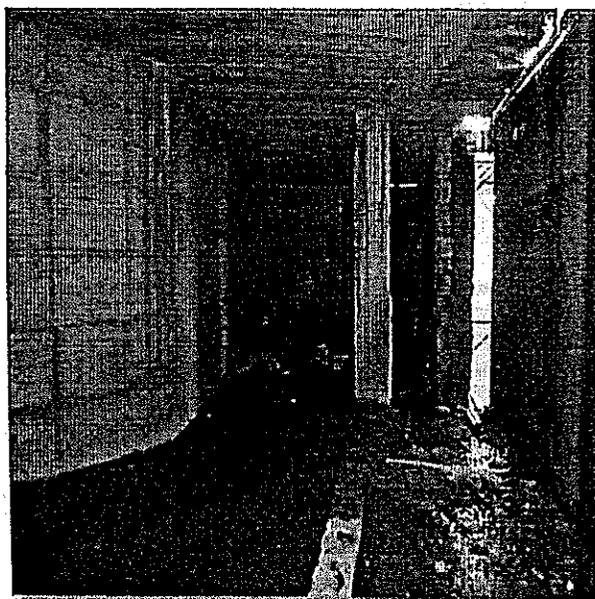


Foto 96

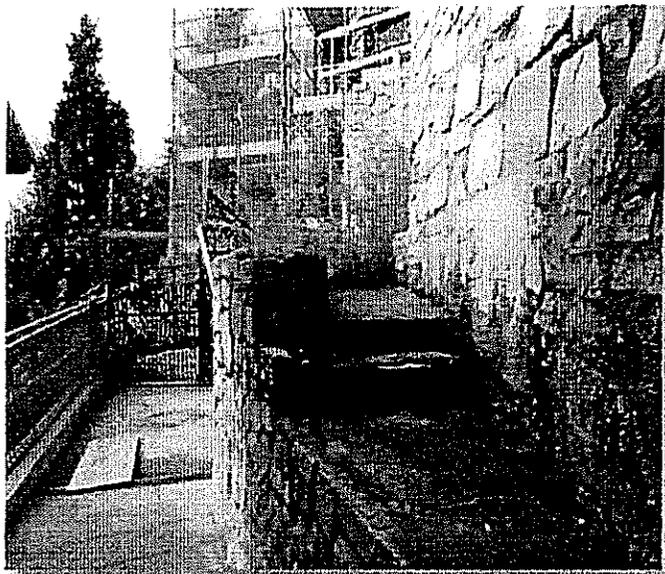


Foto 97



Foto 98

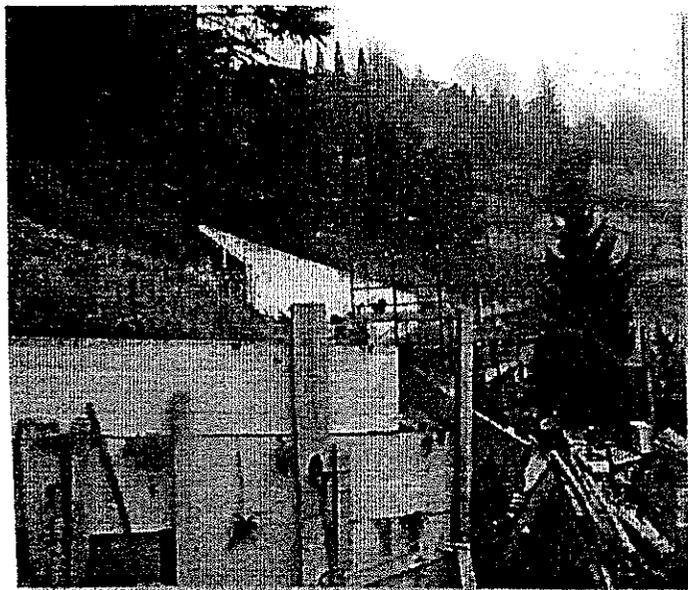


Foto 99

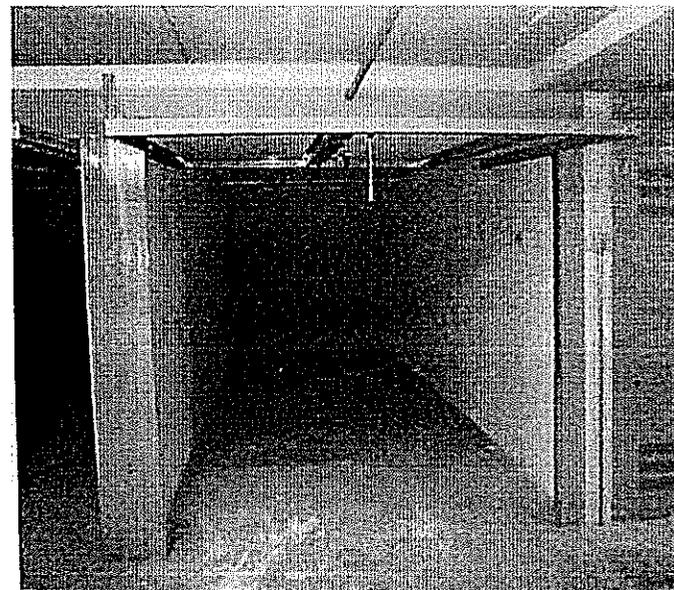


Foto 100

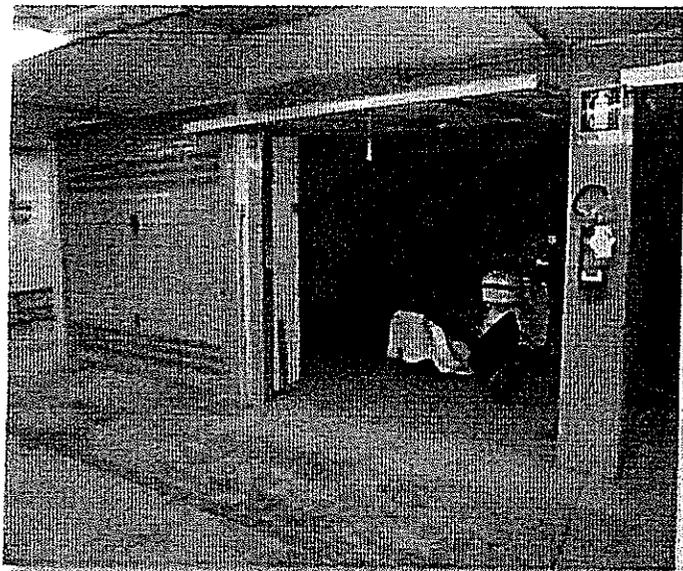


Foto 101

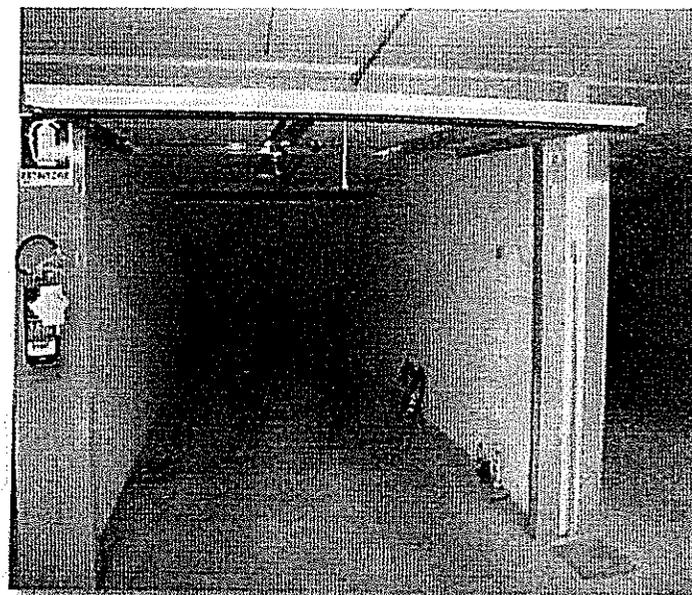


Foto 102

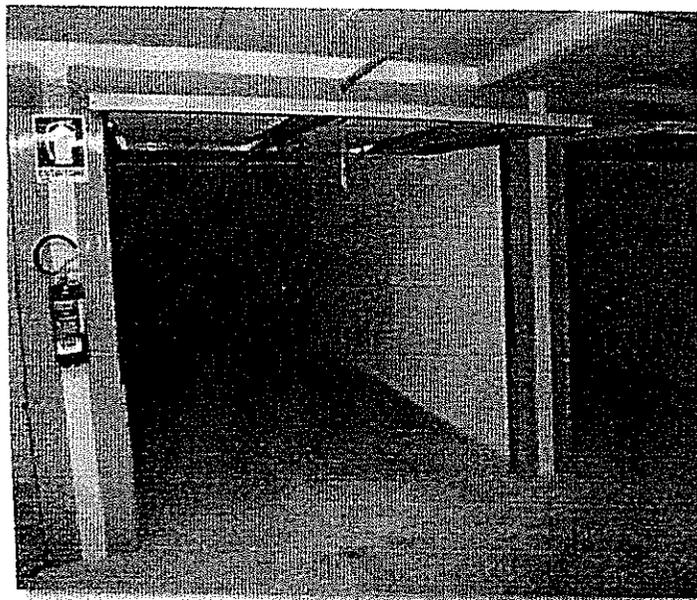


Foto 103

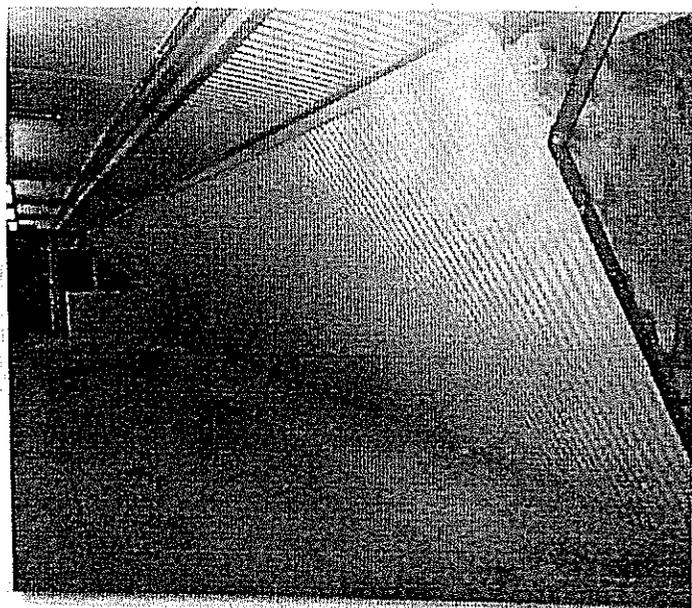


Foto 104

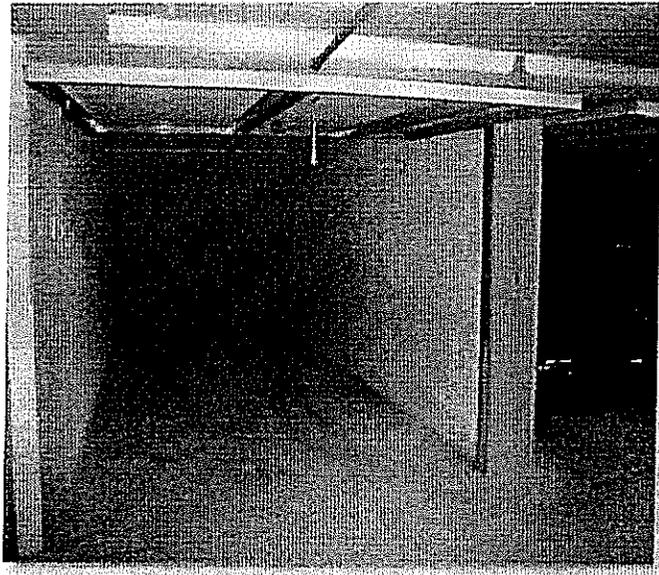


Foto 105

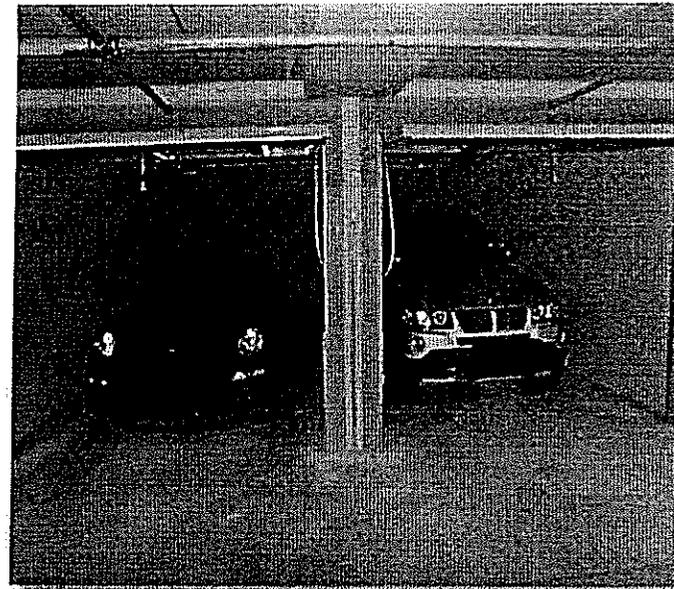


Foto 106

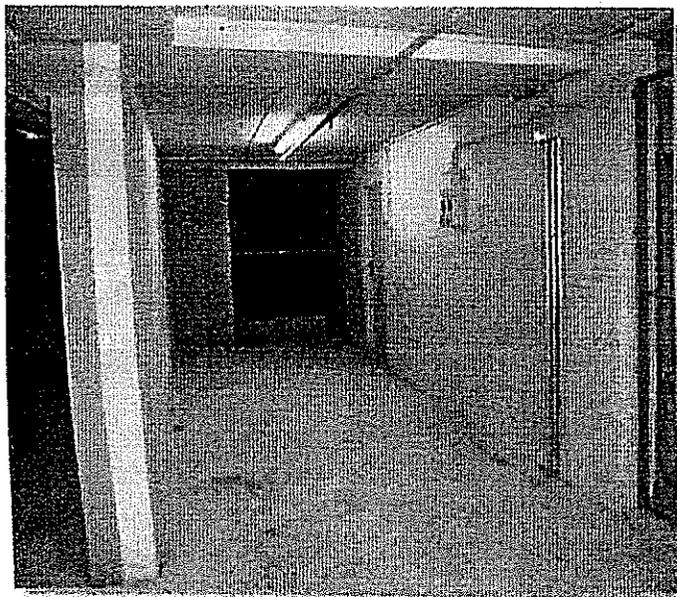


Foto 107

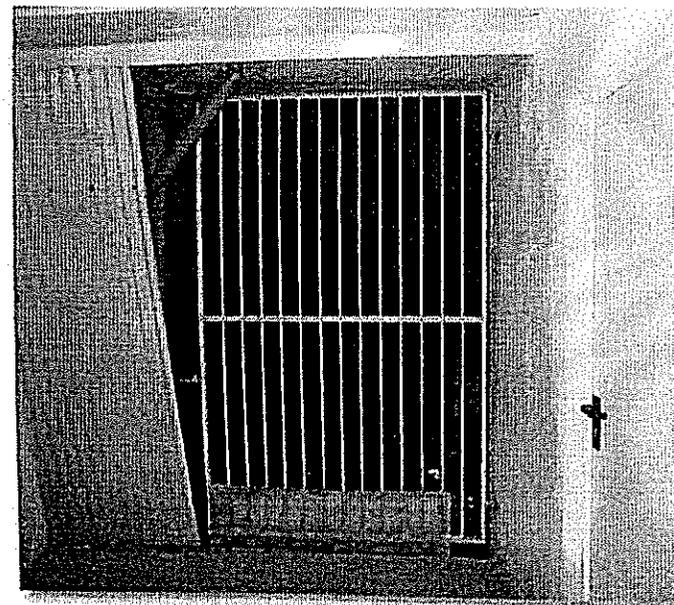


Foto 108

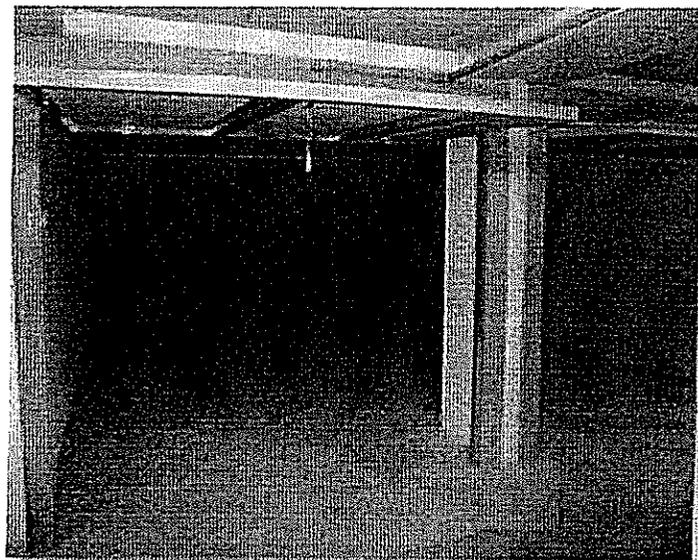


Foto 109

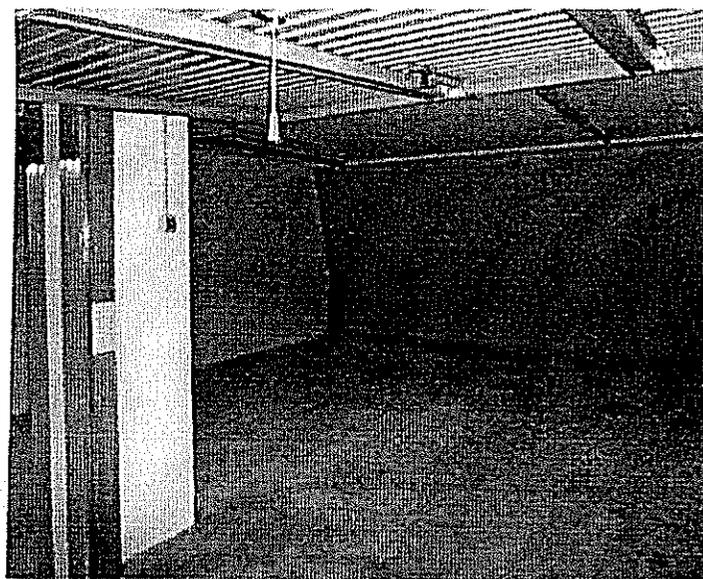


Foto 110

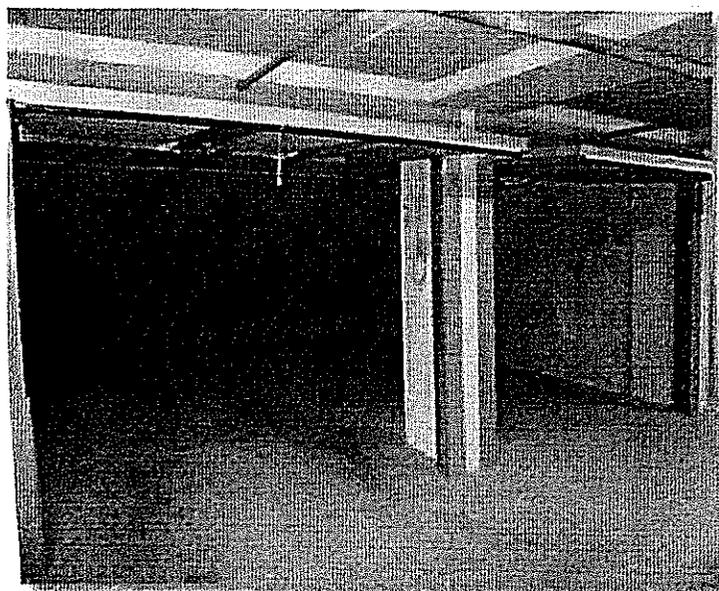


Foto 111

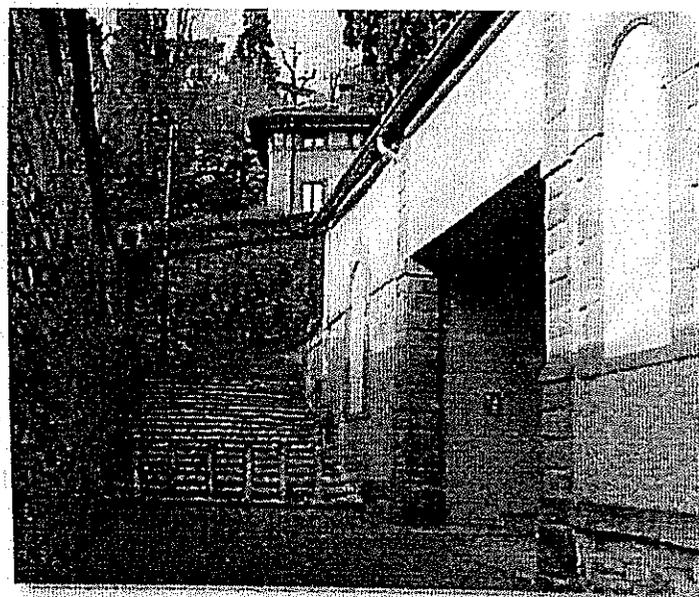


Foto 112



Foto 113

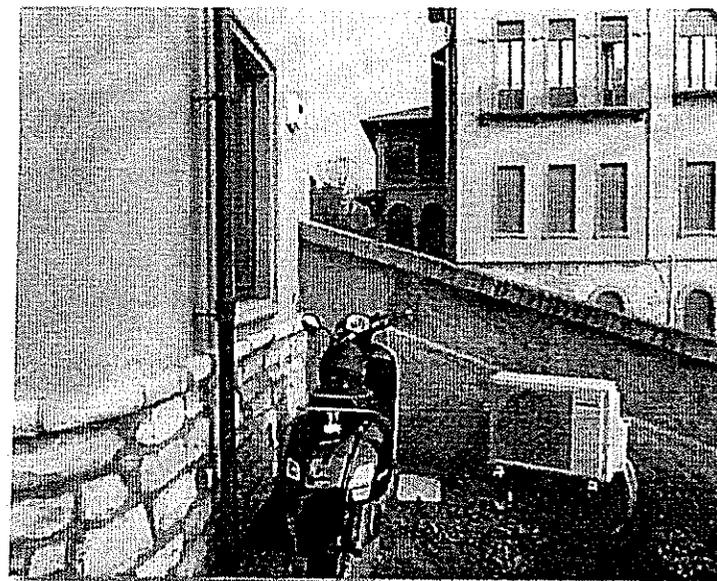


Foto 114

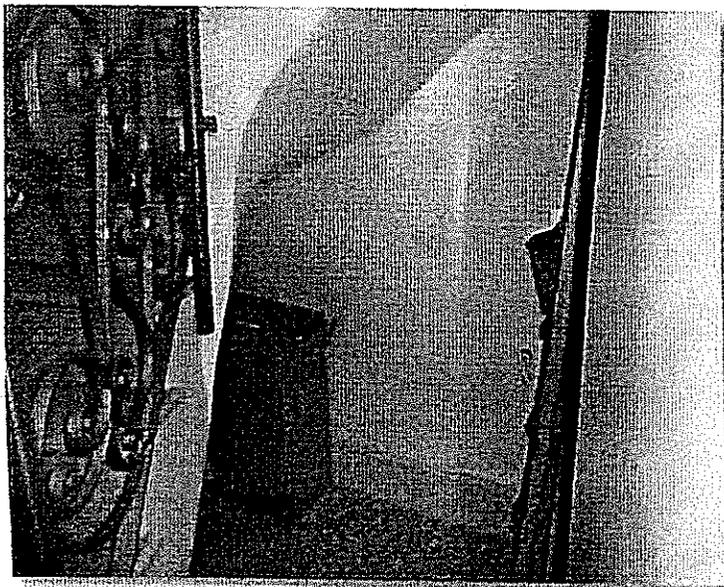


Foto 115

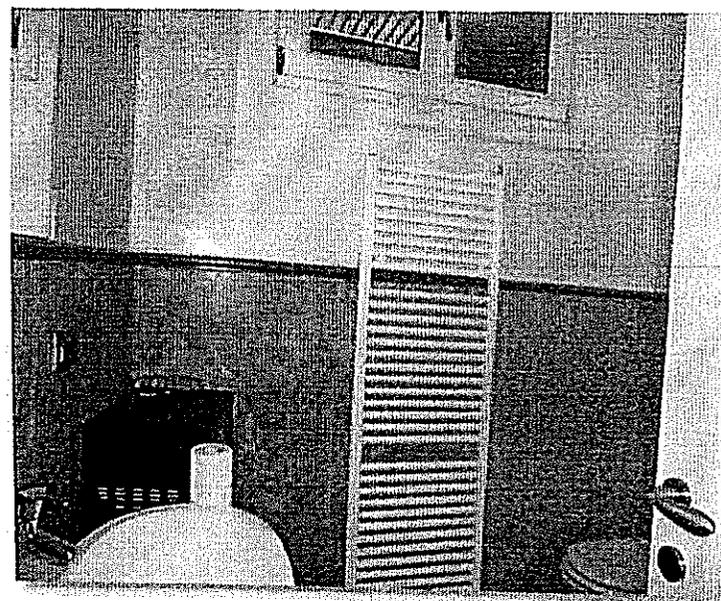


Foto 116

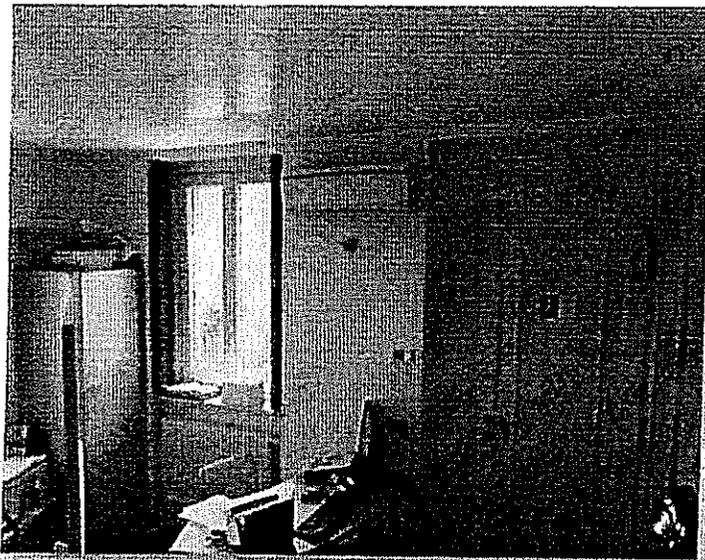


Foto 117



Foto 118

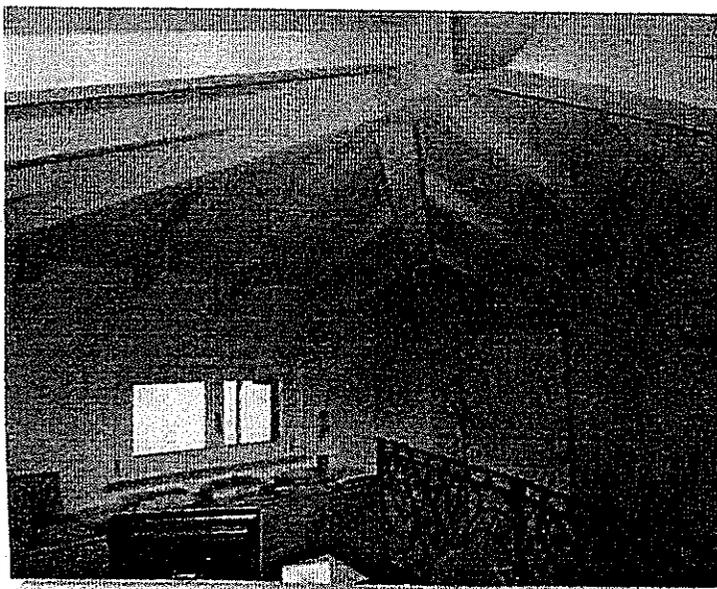


Foto 119

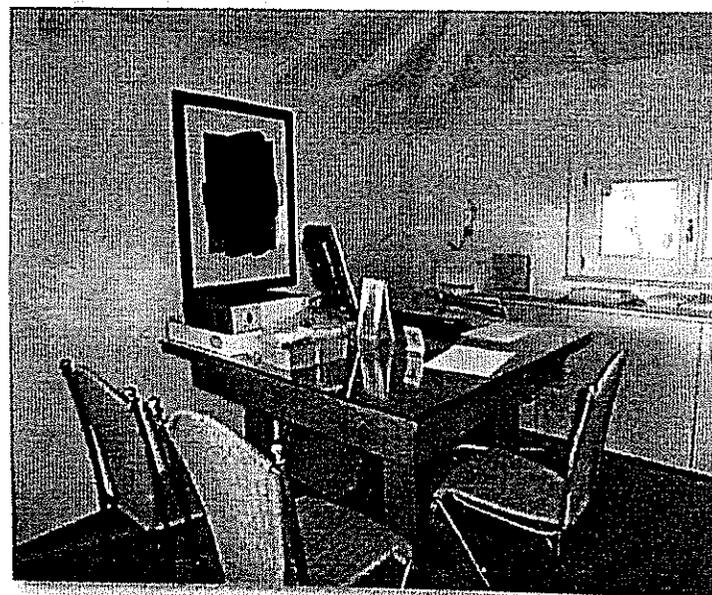


Foto 120

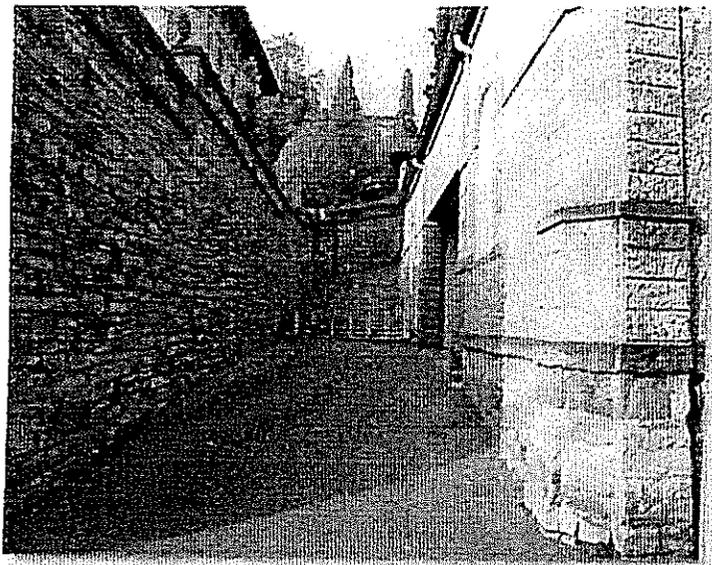


Foto 121

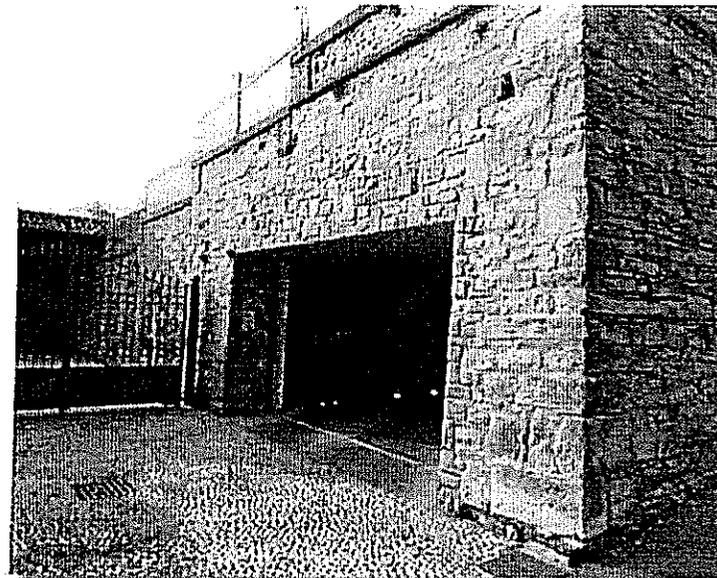


Foto 122

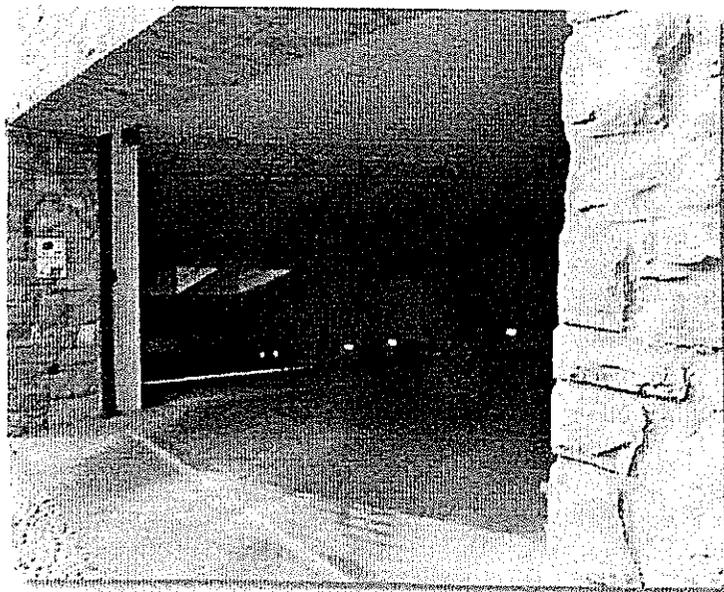


Foto 123

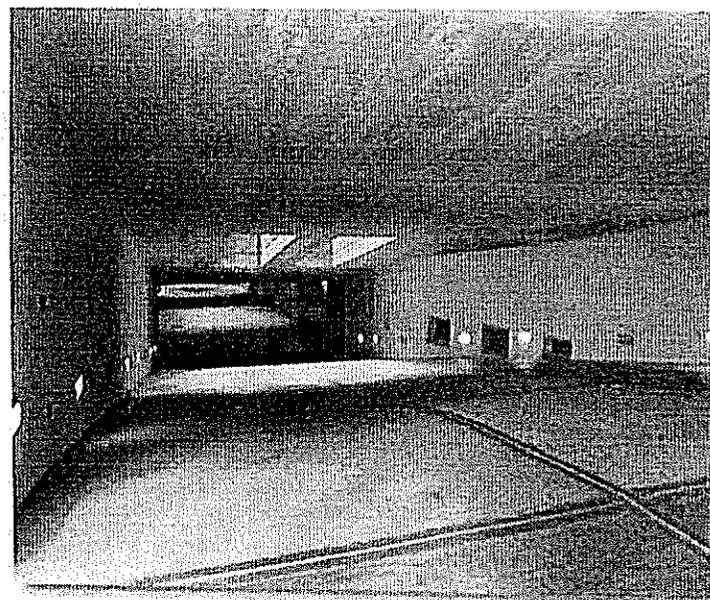


Foto 124

- Tribunale di Bergamo – Esecuzione Immobiliare n. 278/2009 -

- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via Cornasello, 17



Foto 125

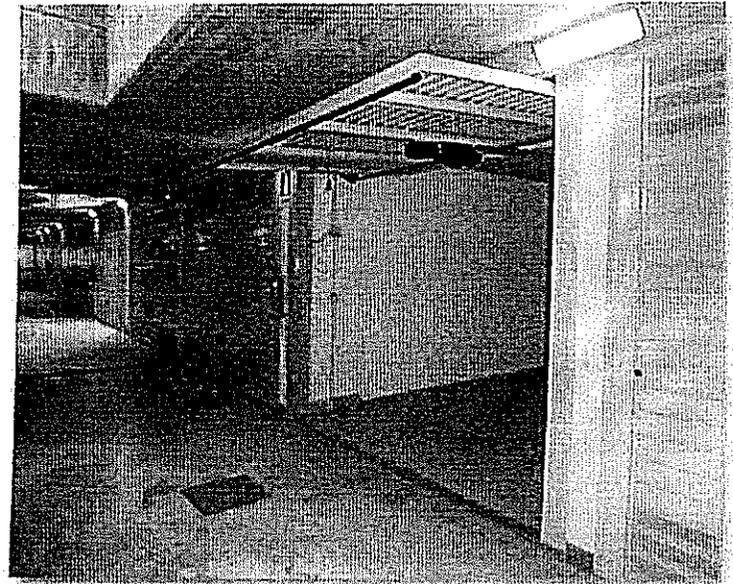


Foto 126

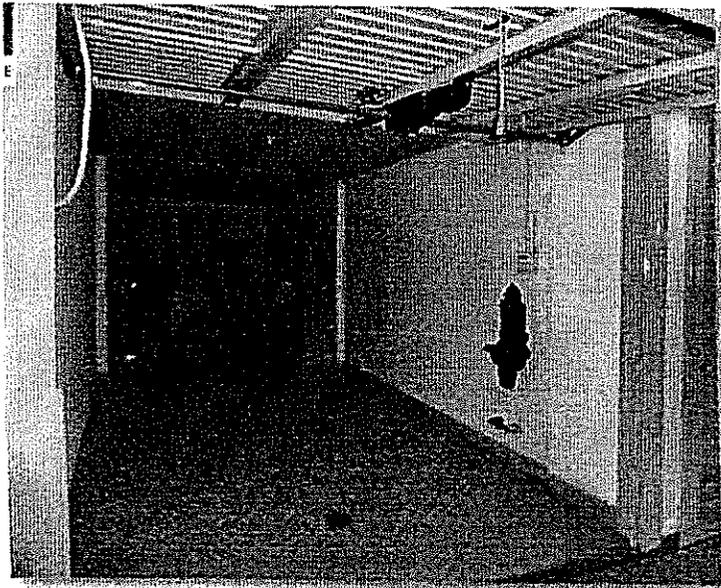


Foto 127



Foto 128



Foto 129

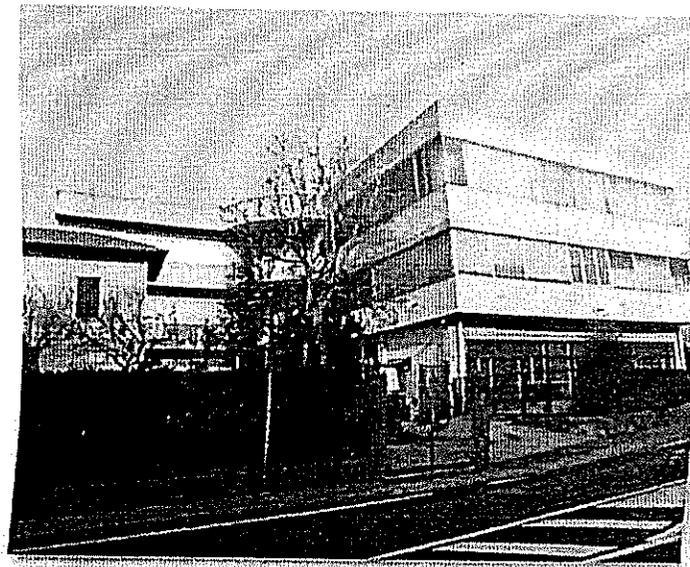


Foto 130

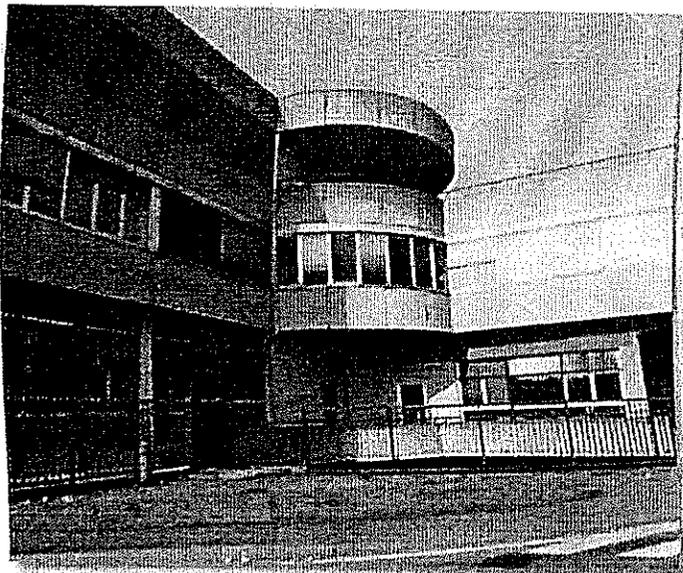


Foto 131



Foto 132

Arch. Renato Talamo – Bergamo Piazzale San Paolo 2

- Tribunale di Bergamo – Esecuzione Immobiliare n. 278/2009  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via Campagnola via Stendhal

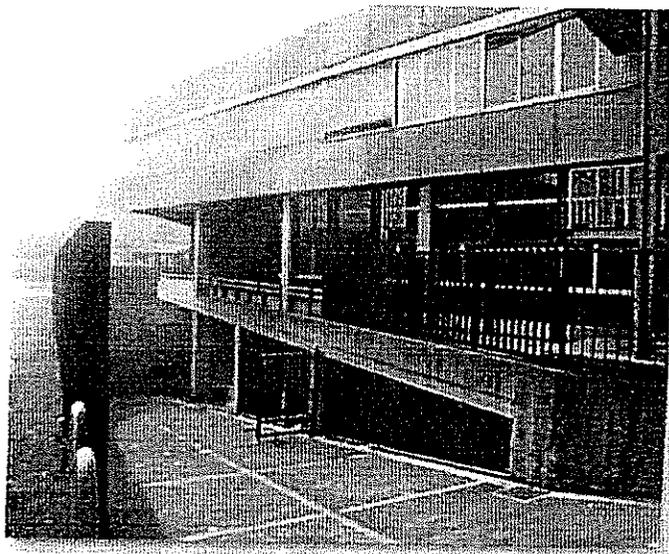


Foto 133



Foto 134

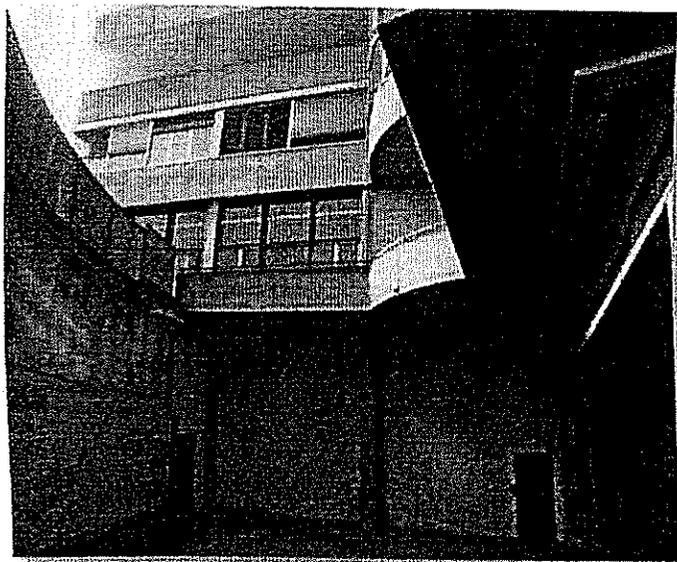


Foto 135

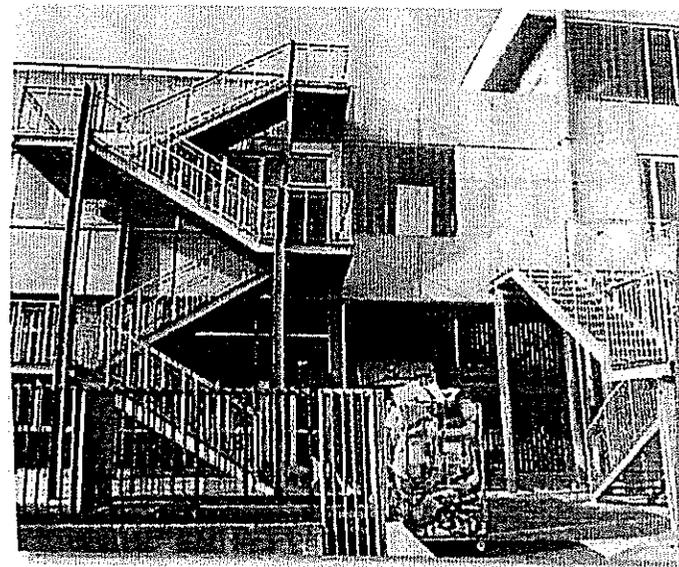


Foto 136

Arch. Renato Talamo – Bergamo Piazzale San Paolo 2

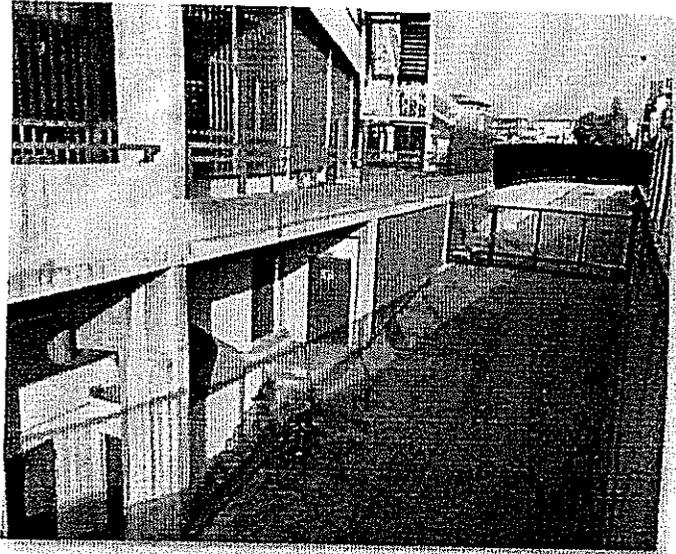


Foto 137

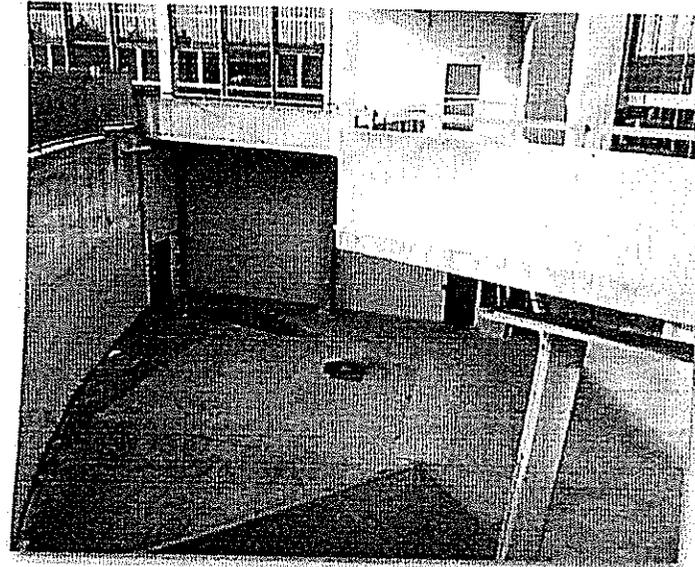


Foto 138

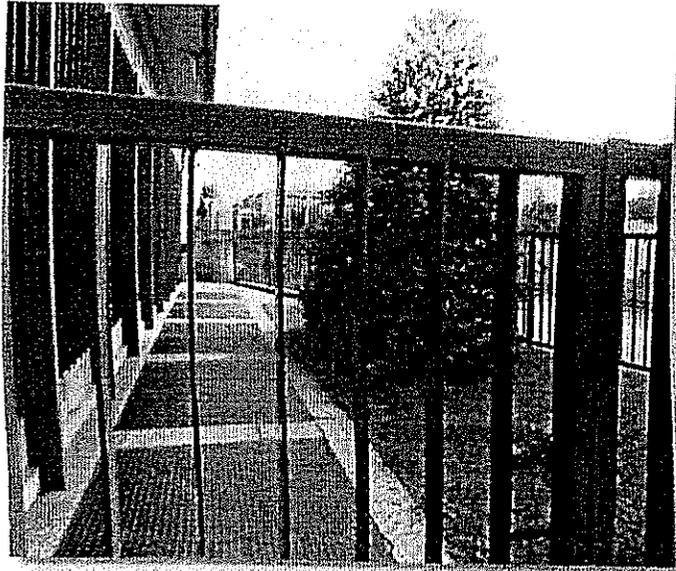


Foto 139

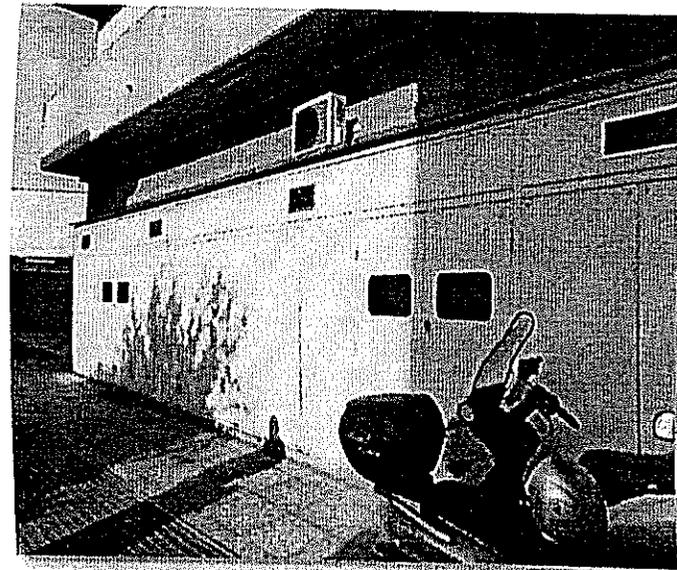


Foto 140

- Tribunale di Bergamo – Esecuzione Immobiliare n. 278/2009 -  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via Campagnola via Stendhal

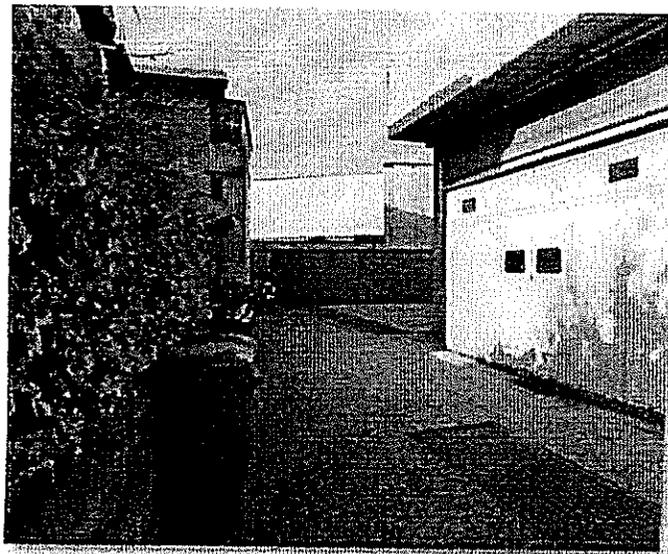


Foto 141



Foto 142

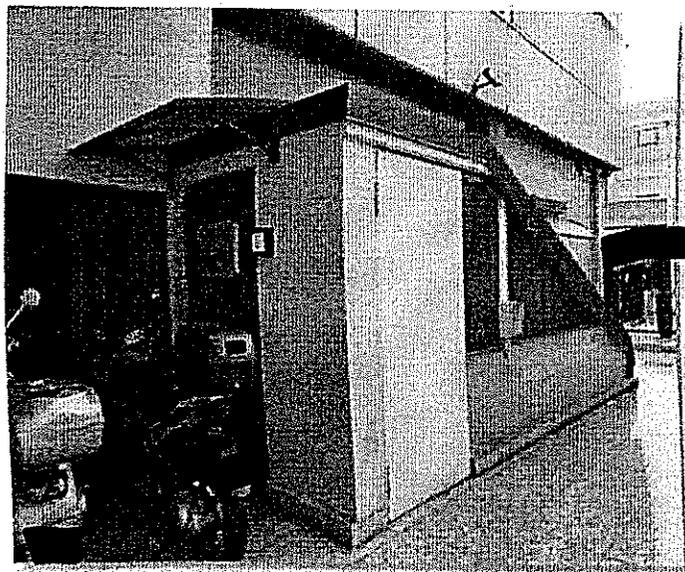


Foto 143

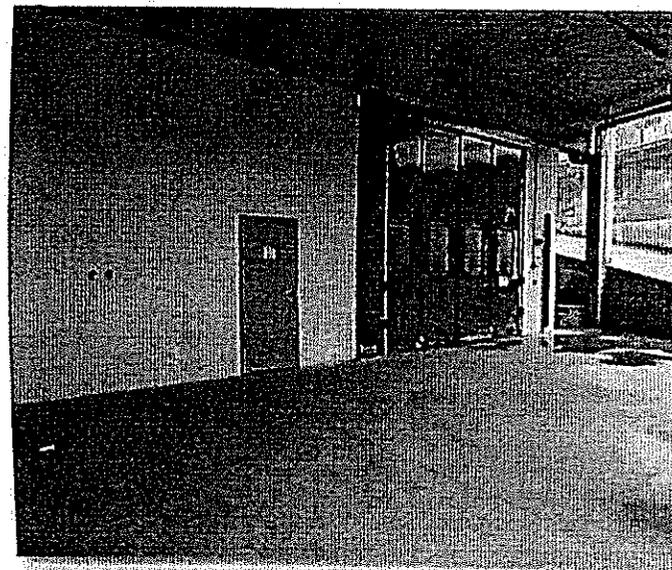


Foto 144

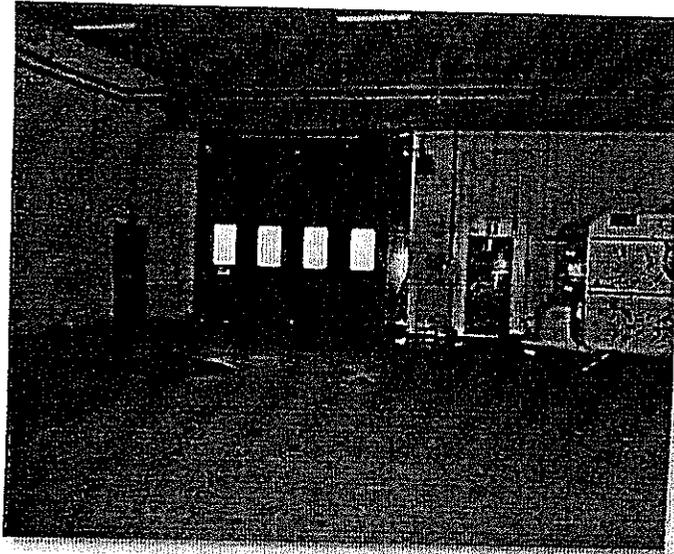


Foto 145

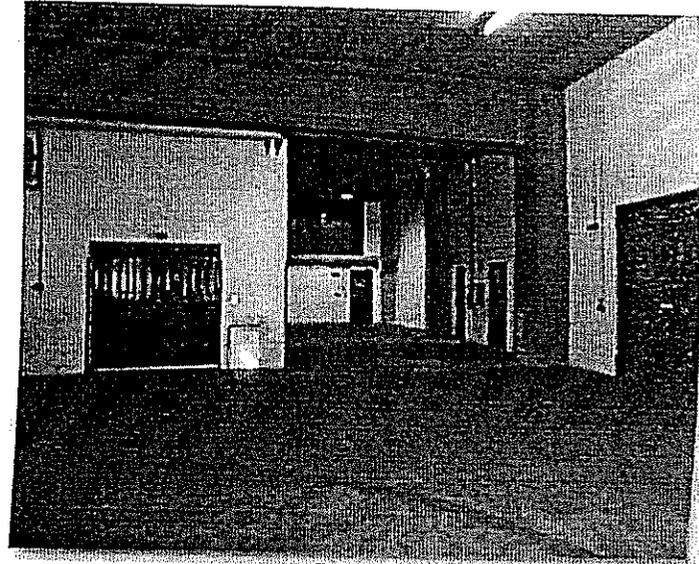


Foto 146

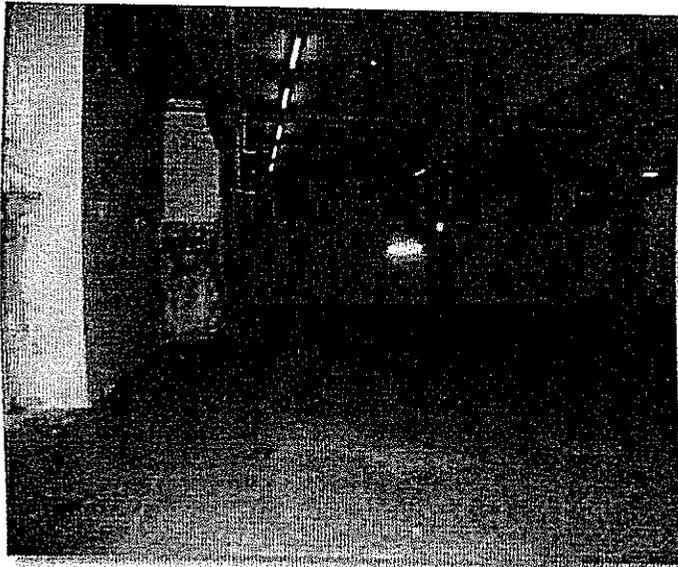


Foto 147

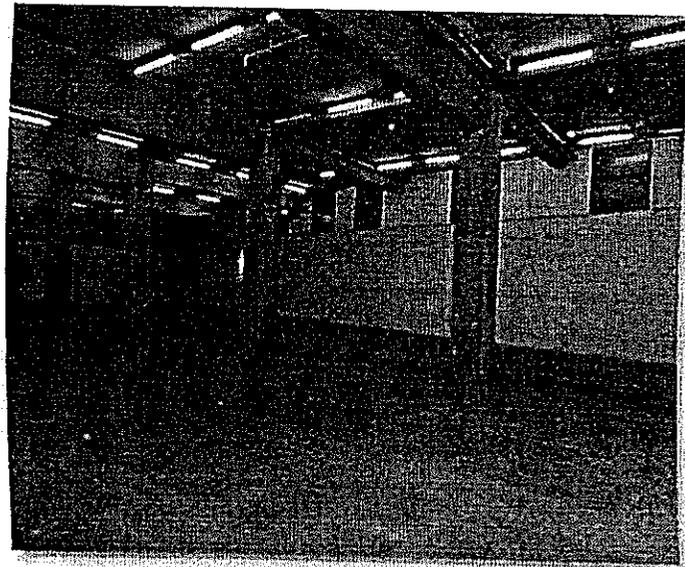


Foto 148

Arch. Renato Talamo - Bergamo Piazzale San Paolo 2

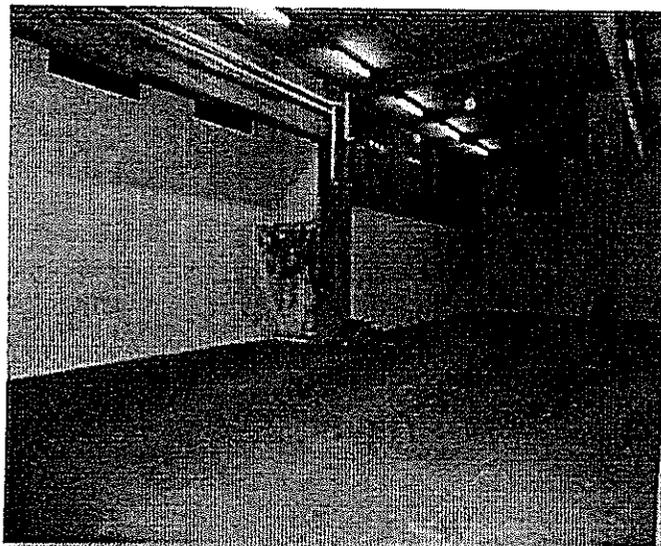


Foto 149

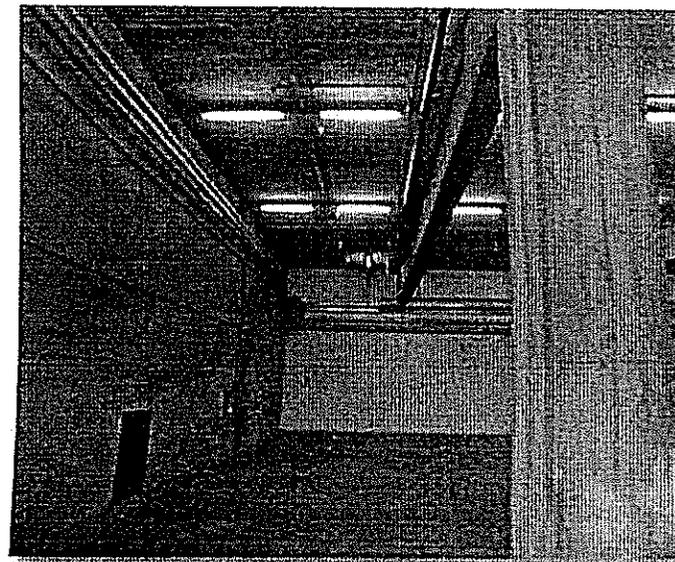


Foto 150

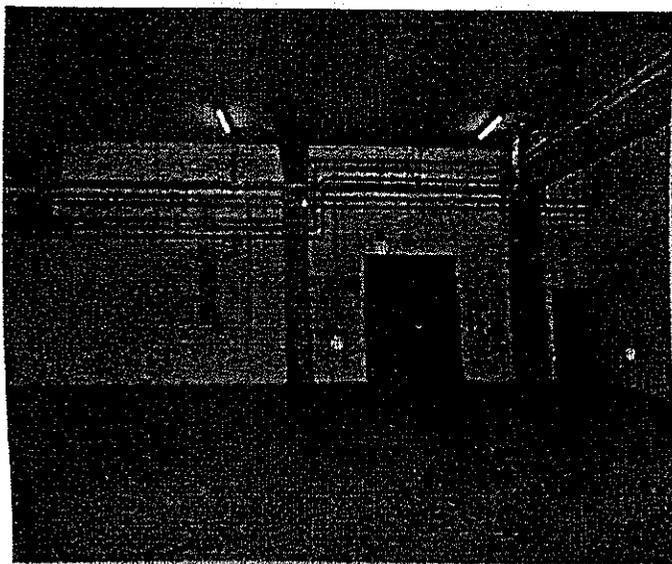


Foto 151

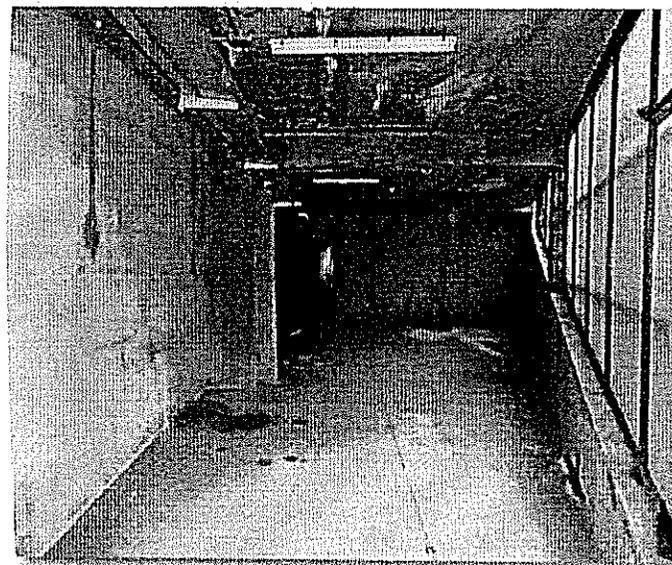


Foto 152

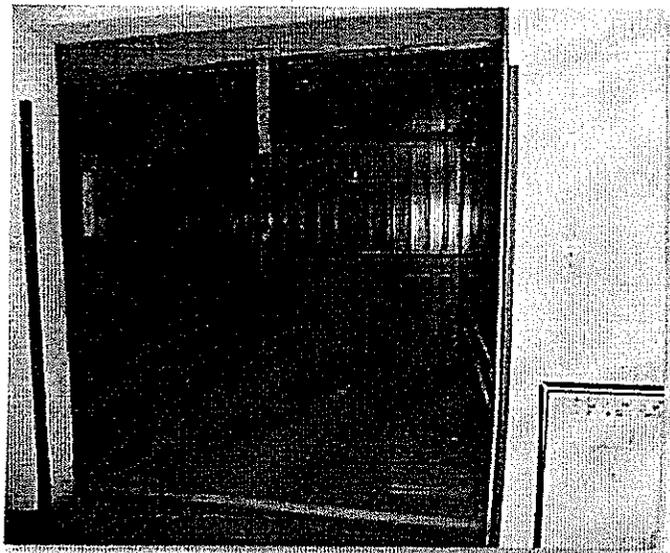


Foto 153

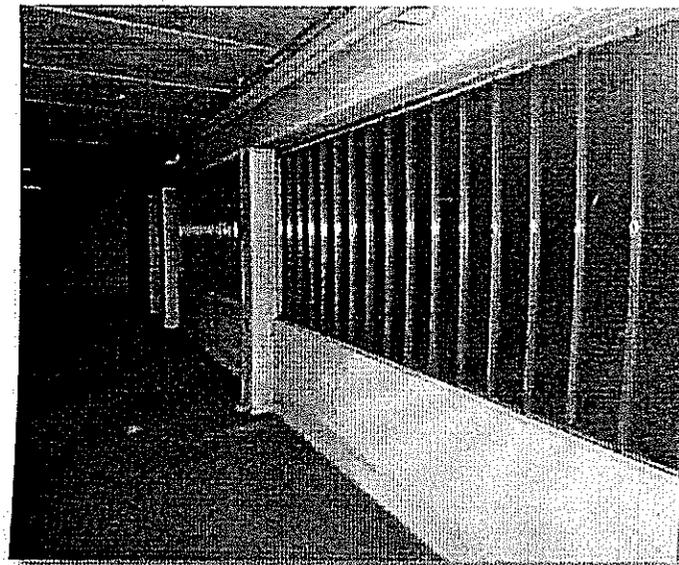


Foto 154

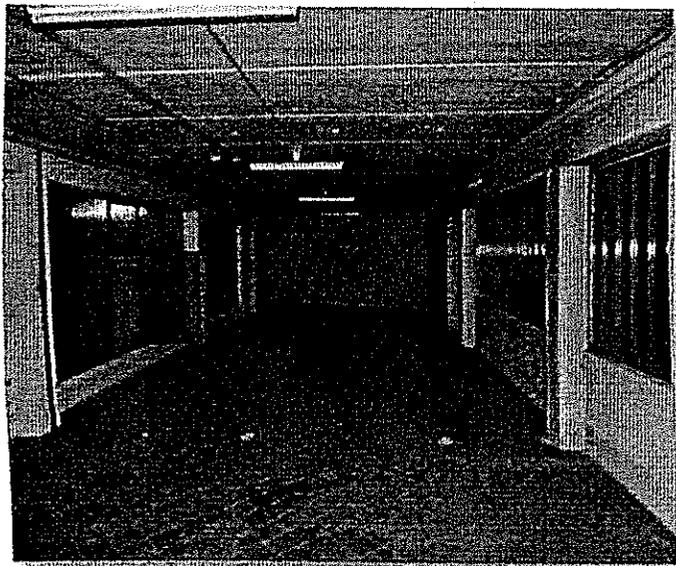


Foto 155

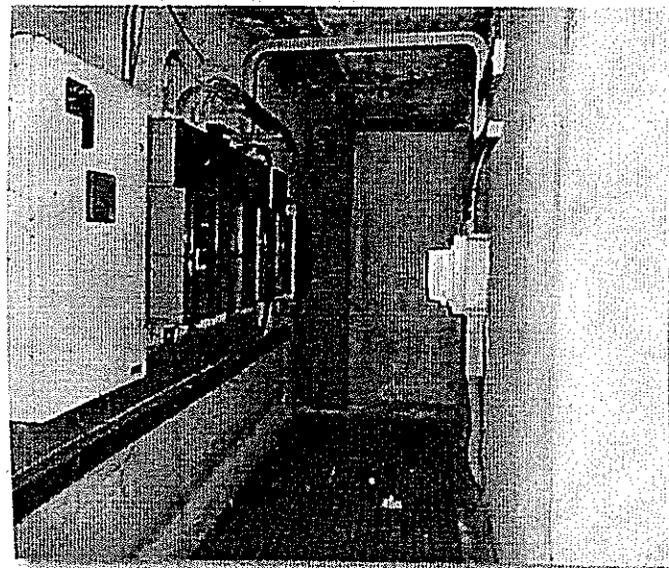


Foto 156

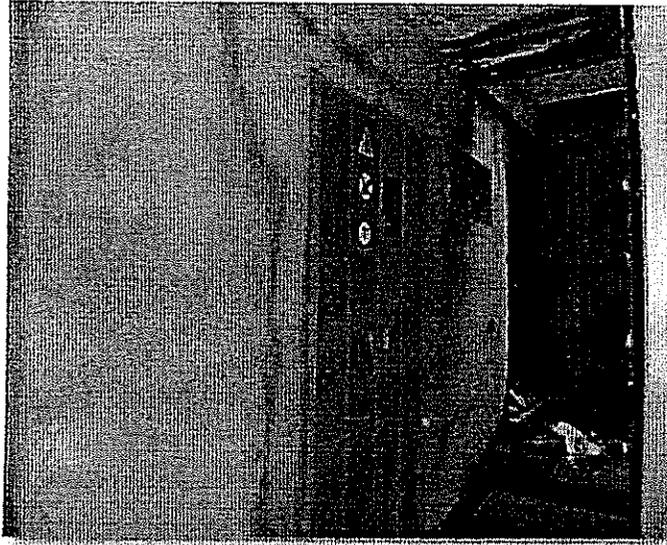


Foto 157

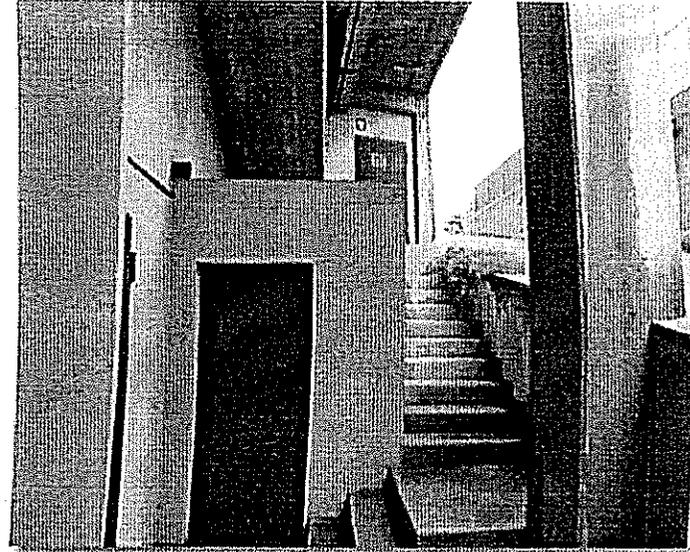


Foto 158

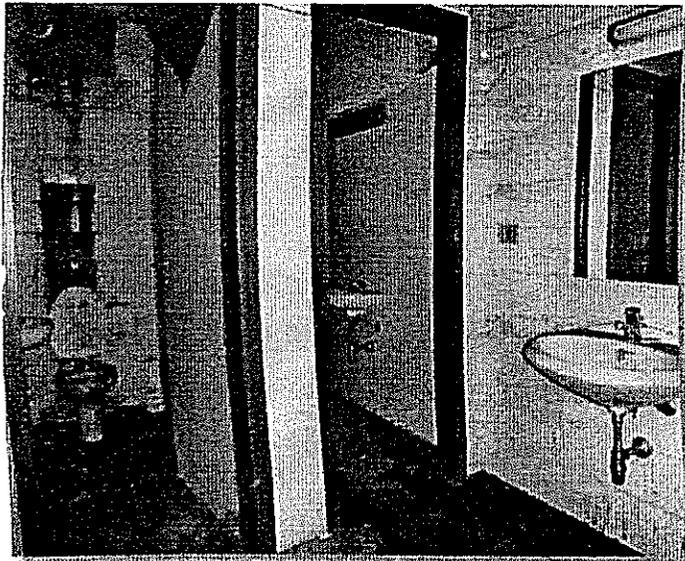


Foto 159



Foto 160

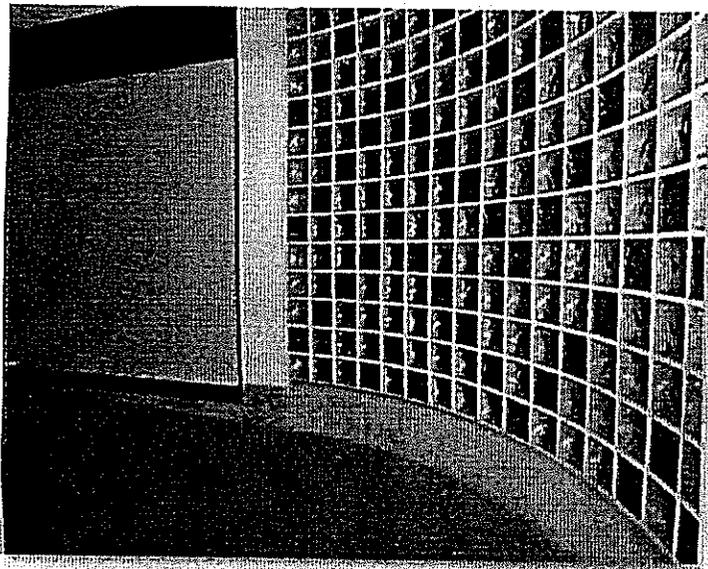


Foto 161

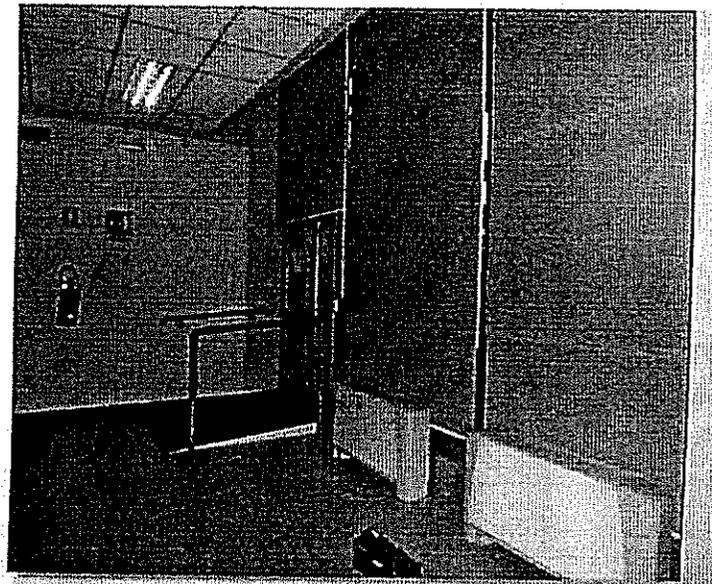


Foto 162

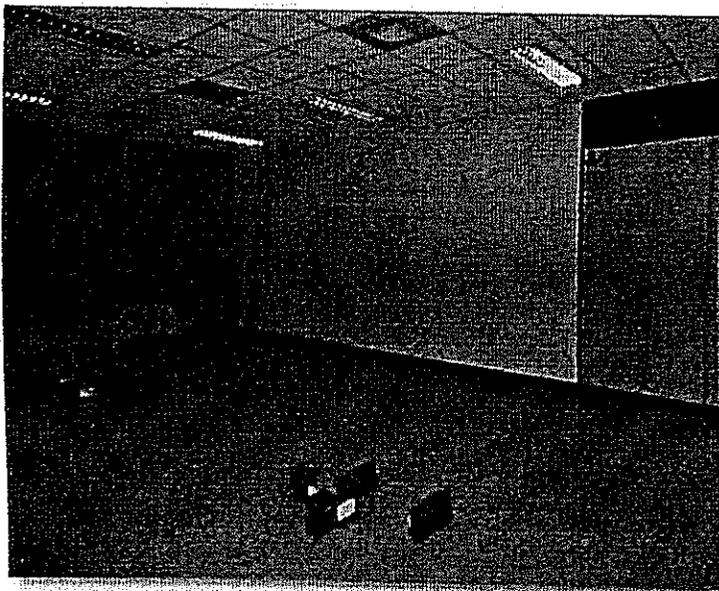


Foto 163

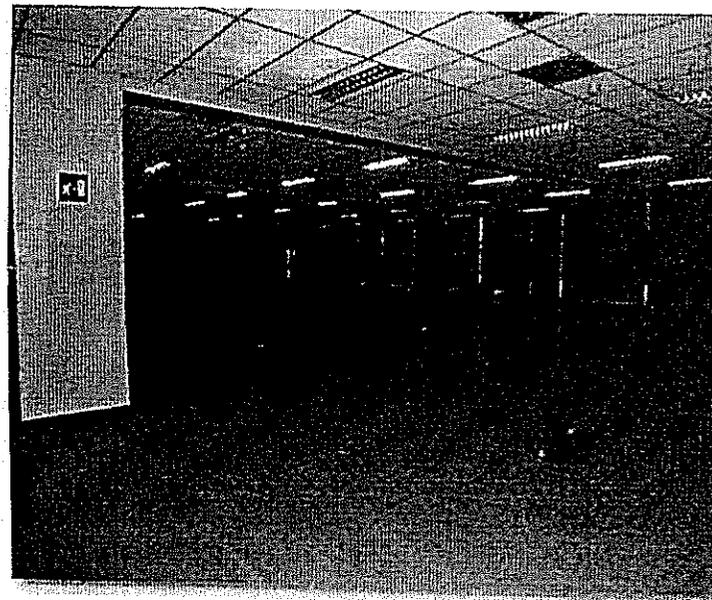


Foto 164

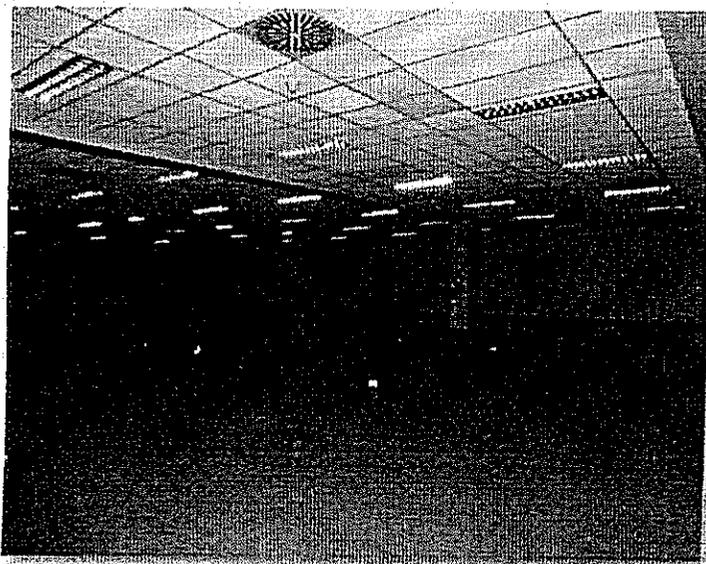


Foto 165

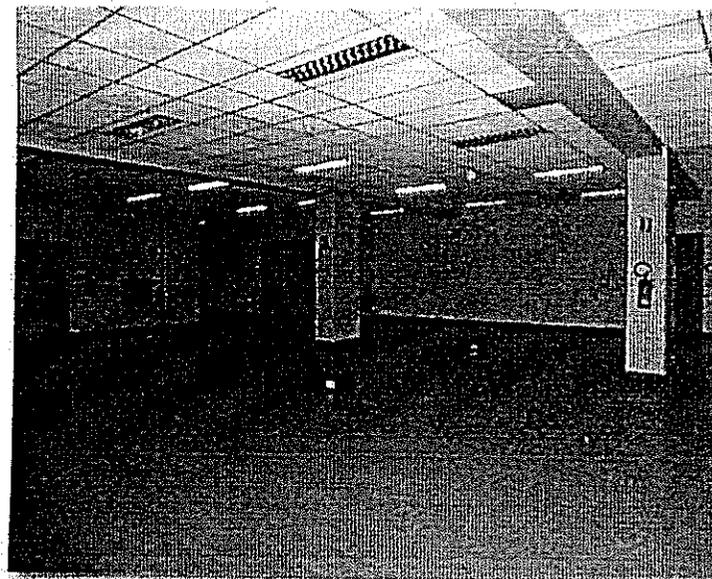


Foto 166

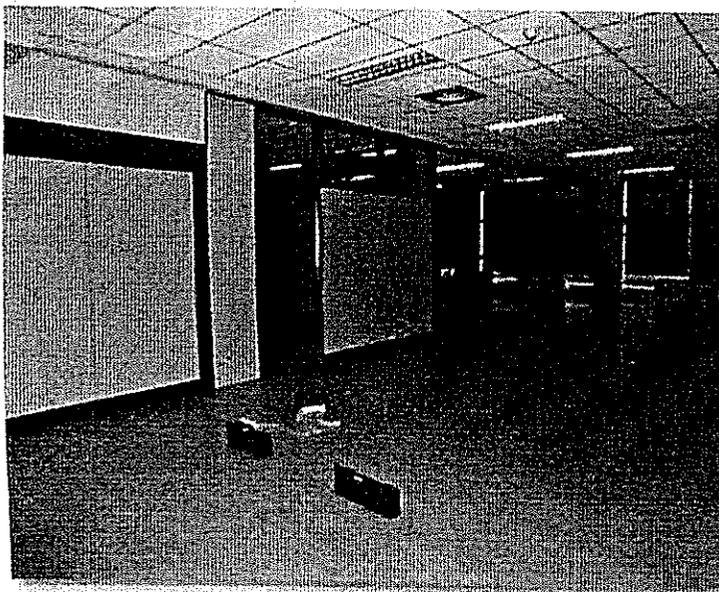


Foto 167

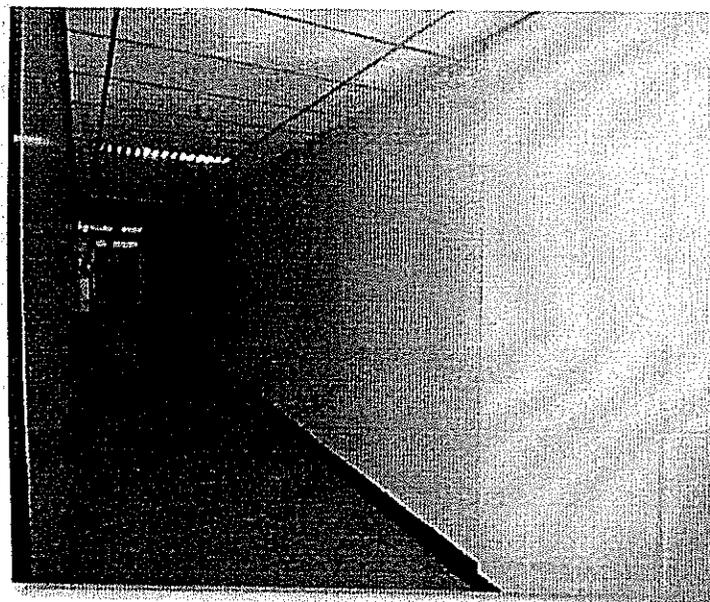


Foto 168

- Tribunale di Bergamo – Esecuzione Immobiliare n. 278/2009 -  
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via Campagnola via Stendhal



Foto 169

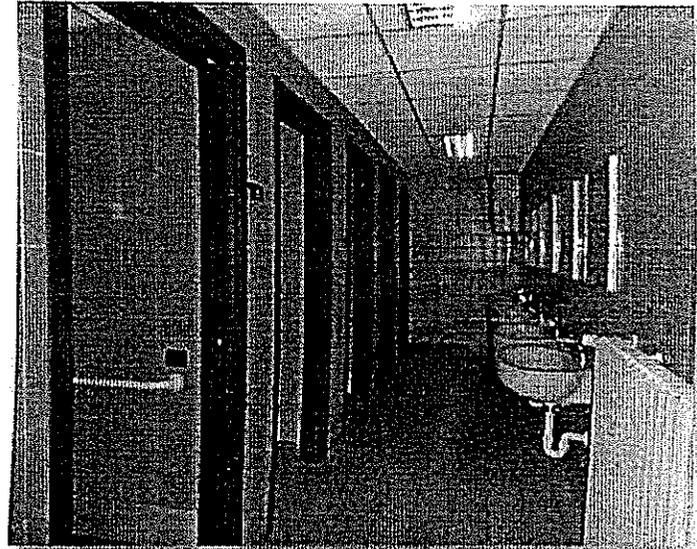


Foto 170

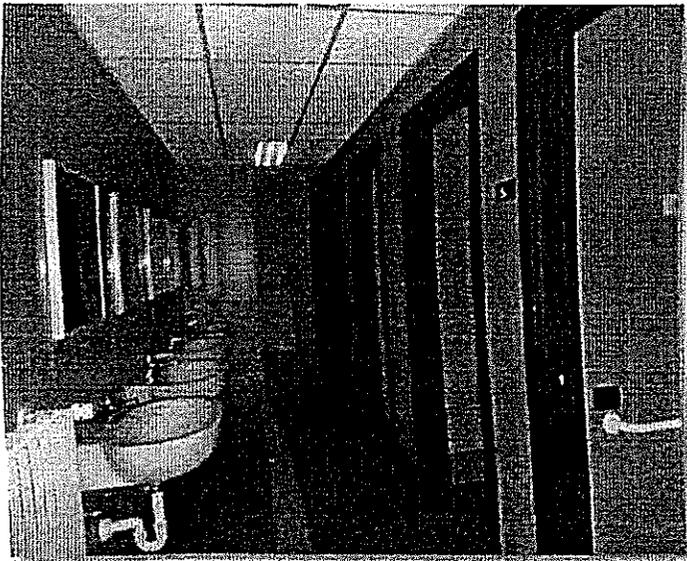


Foto 171

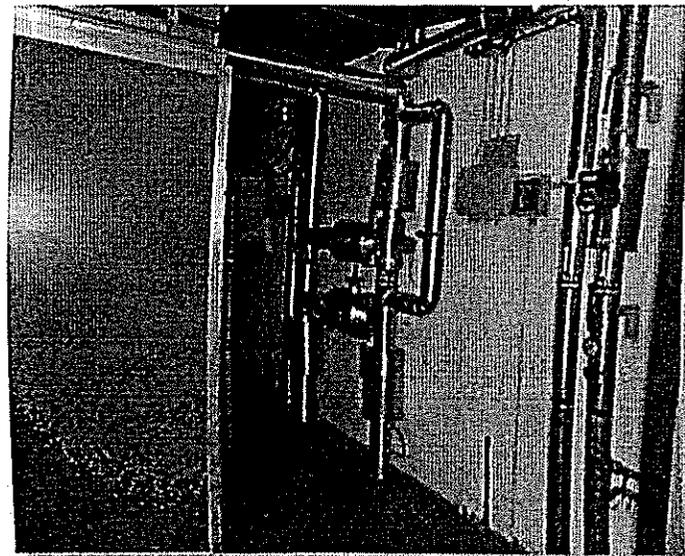


Foto 172

Arch. Renato Talamo – Bergamo Piazzale San Paolo 2

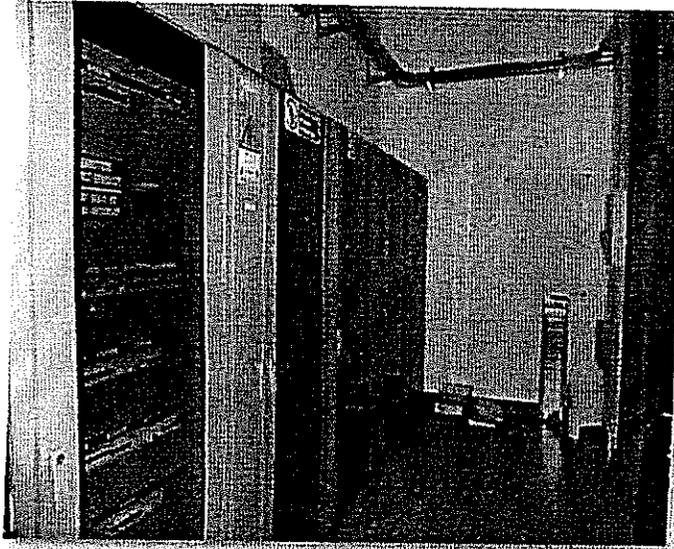


Foto 173

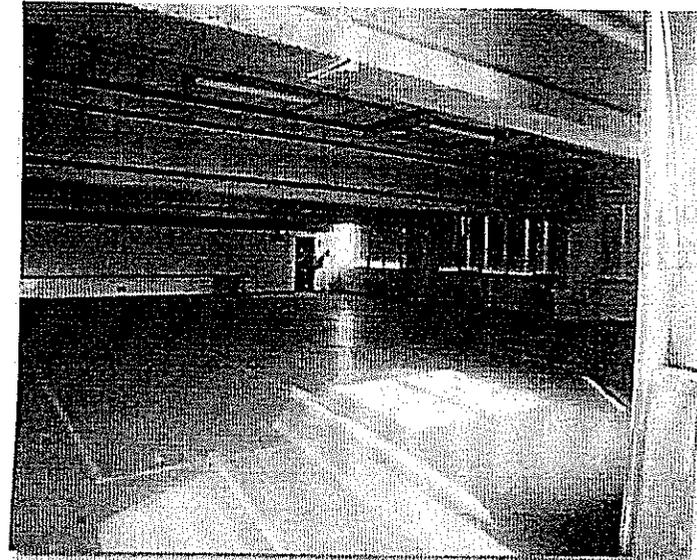


Foto 174

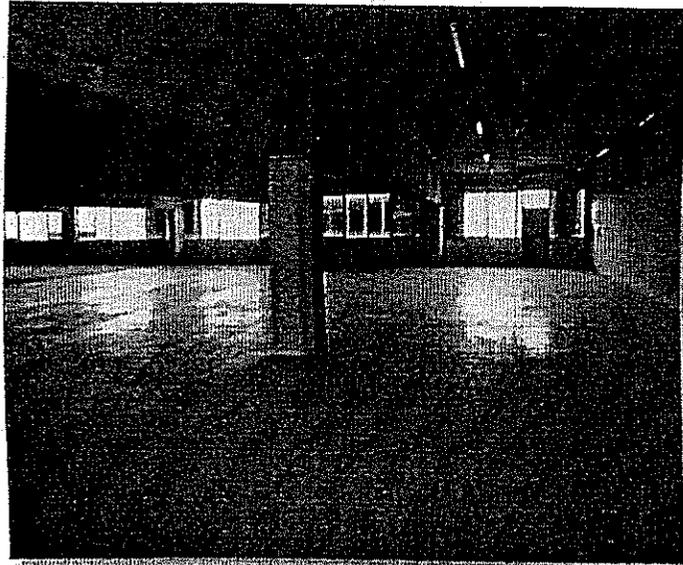


Foto 175

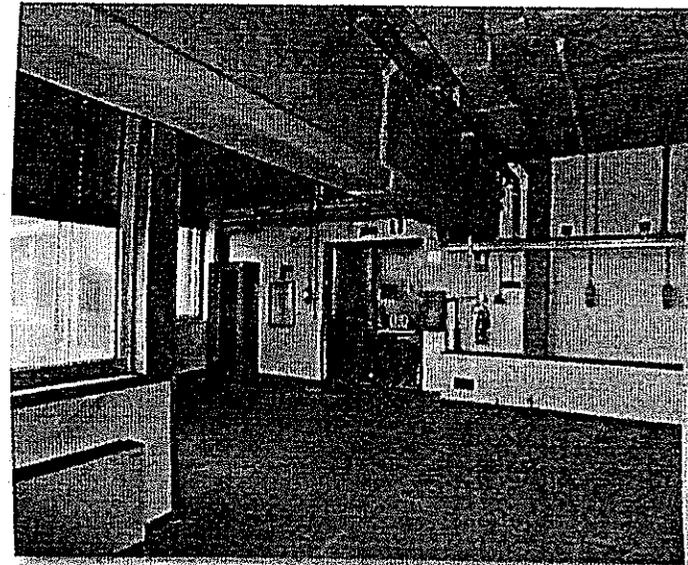


Foto 176

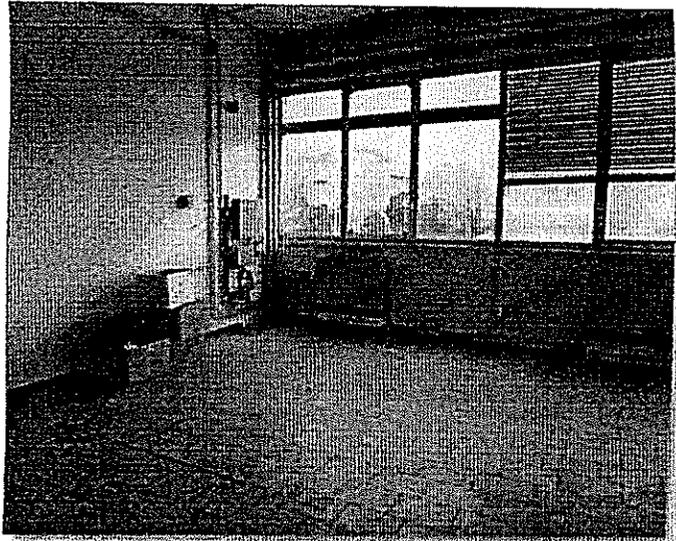


Foto 177

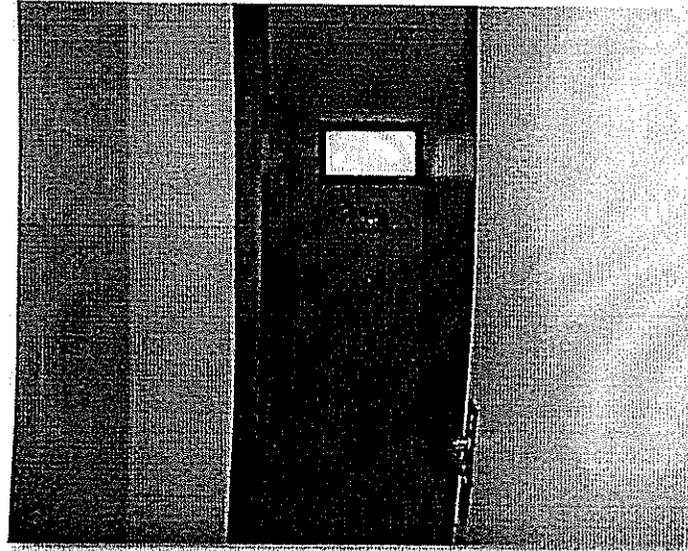


Foto 178

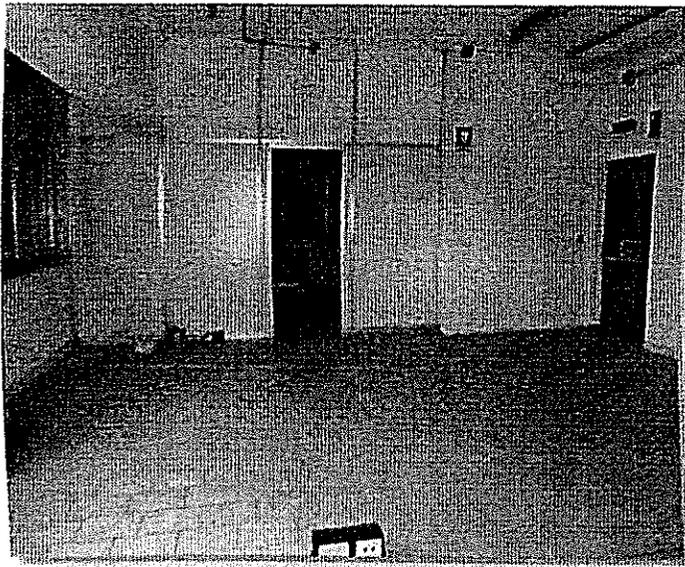


Foto 179

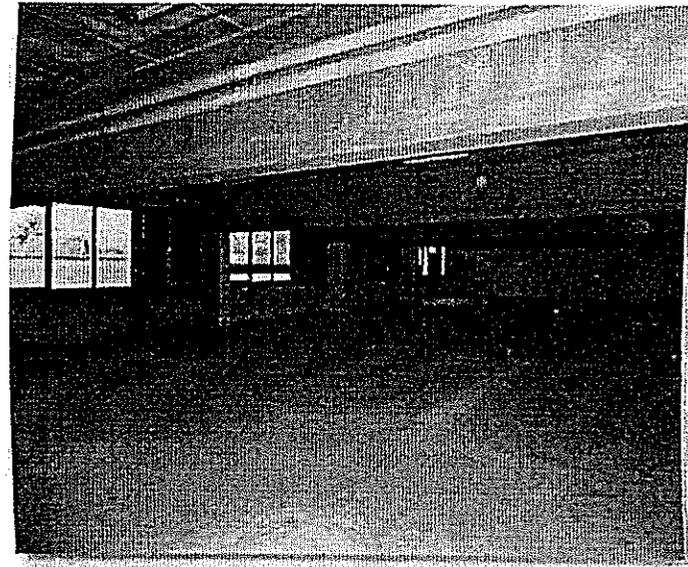


Foto 180

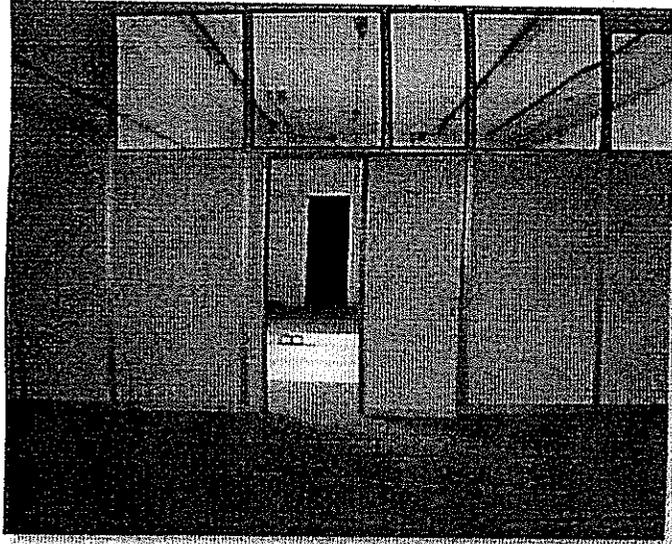


Foto 181

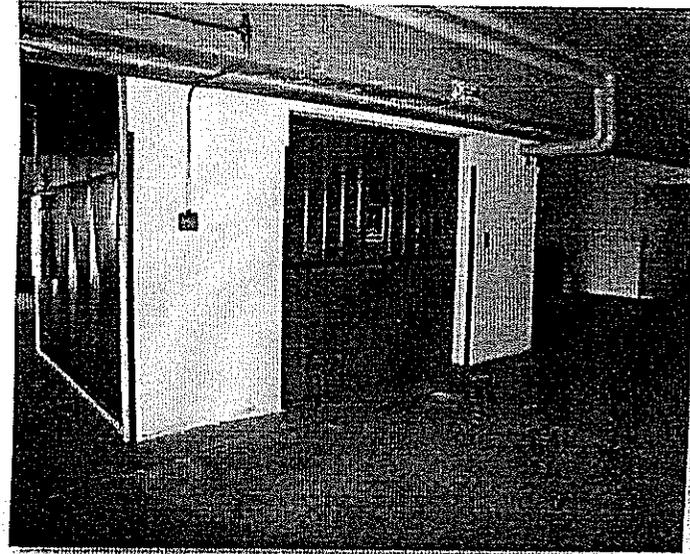


Foto 182

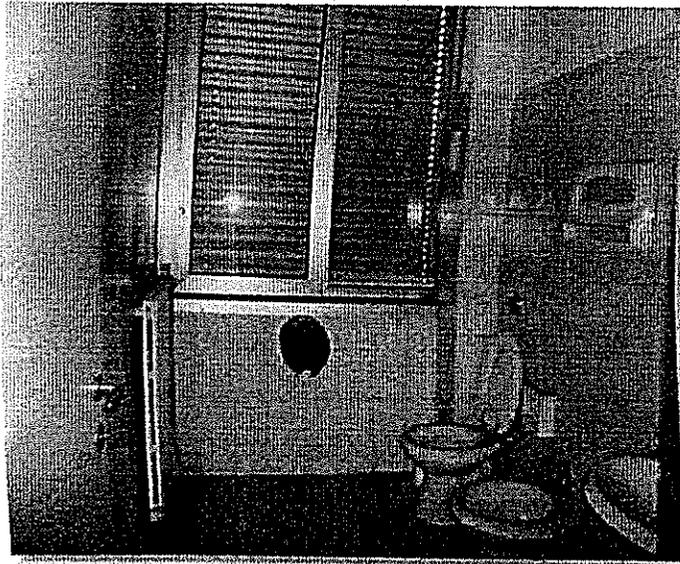


Foto 183

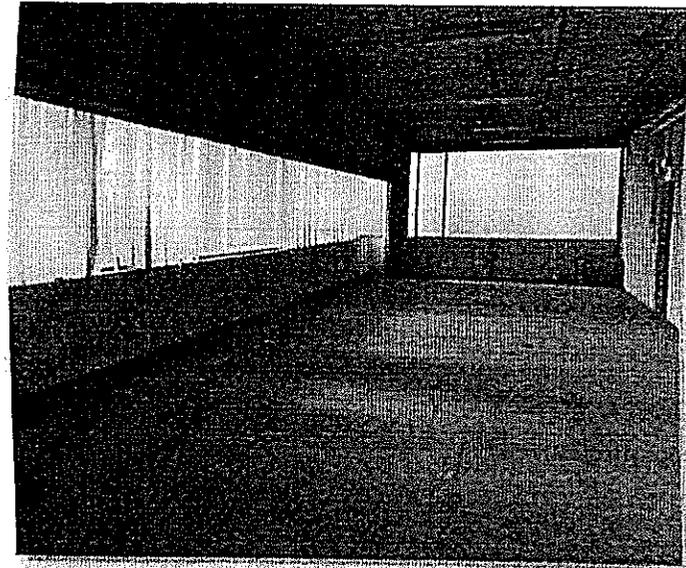


Foto 184

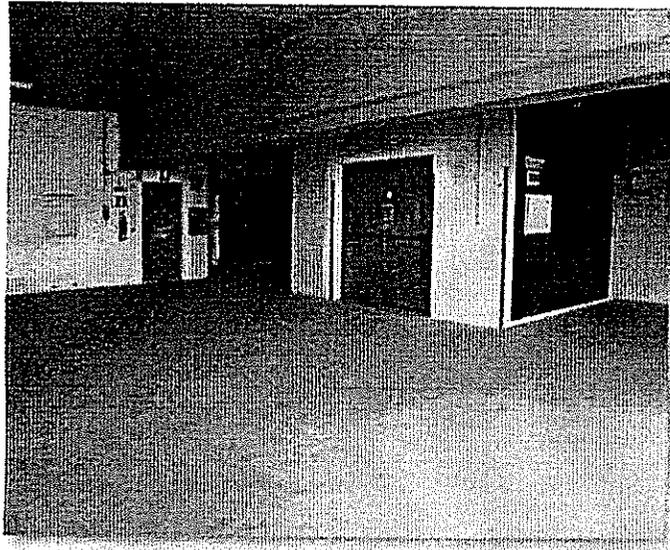


Foto 185

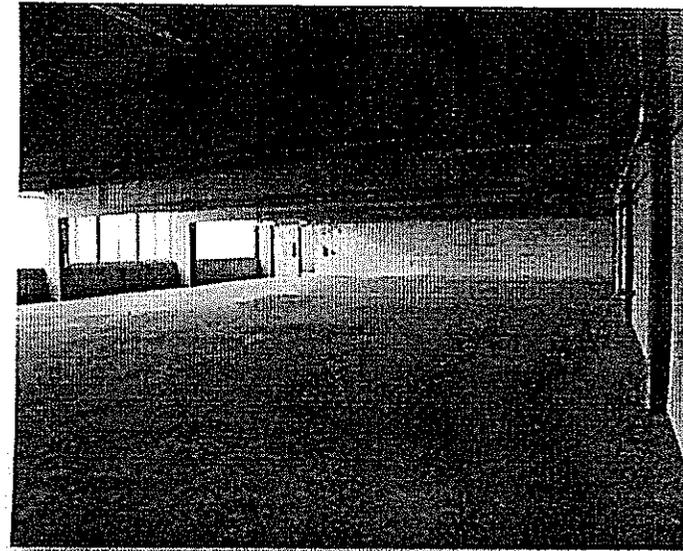


Foto 186

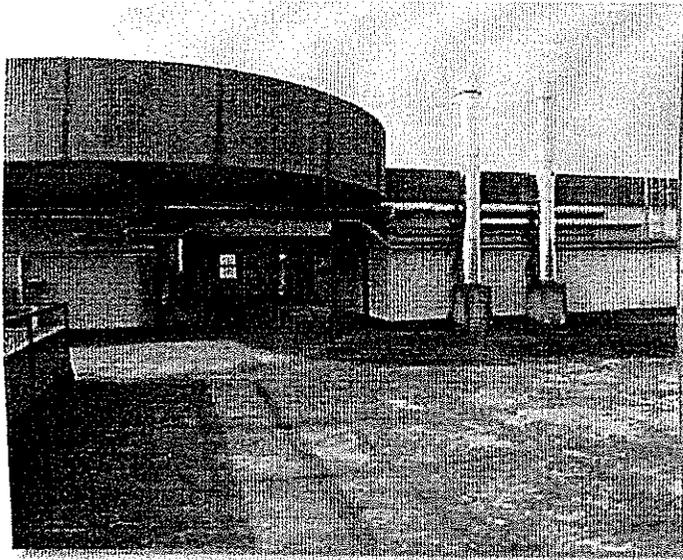


Foto 187

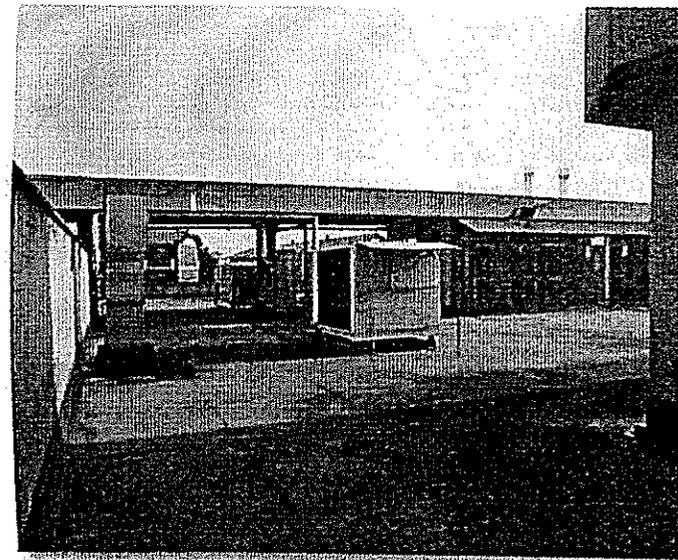


Foto 188



Foto 189

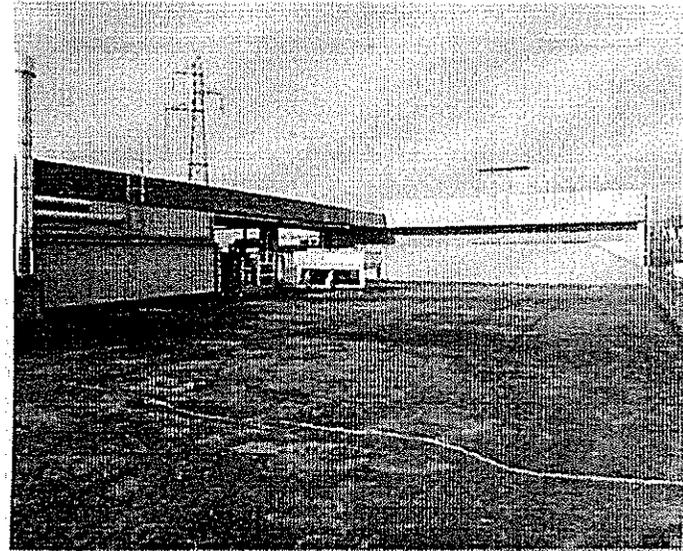


Foto 190

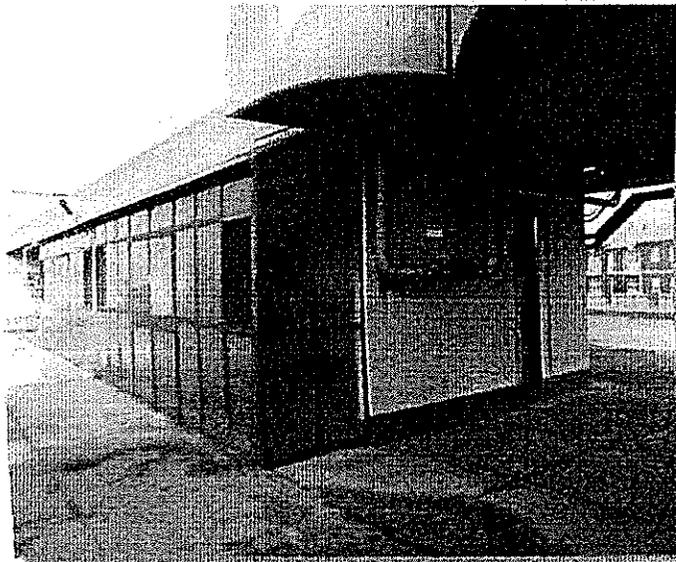


Foto 191

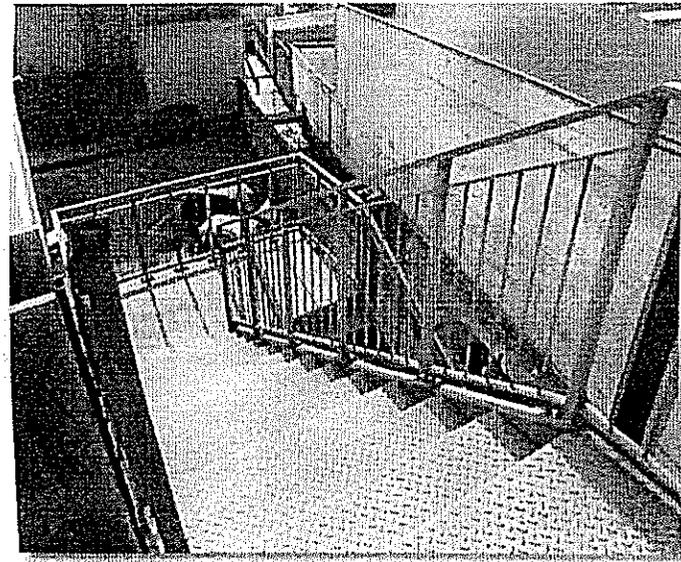


Foto 192



Foto 193

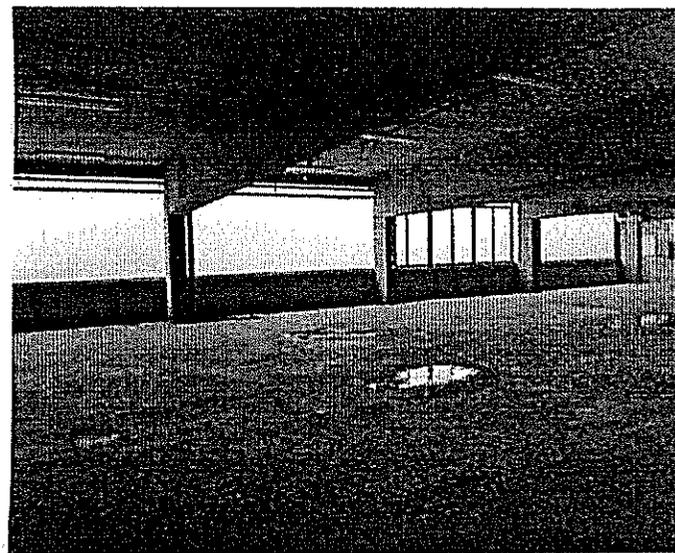


Foto 194

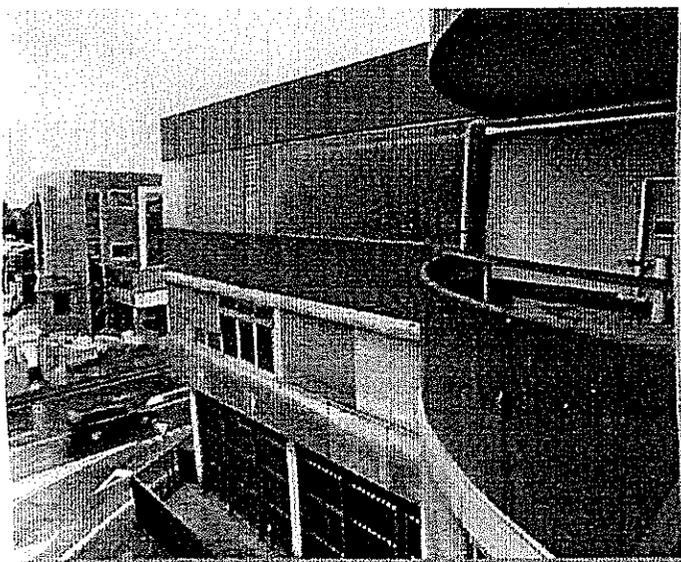


Foto 195

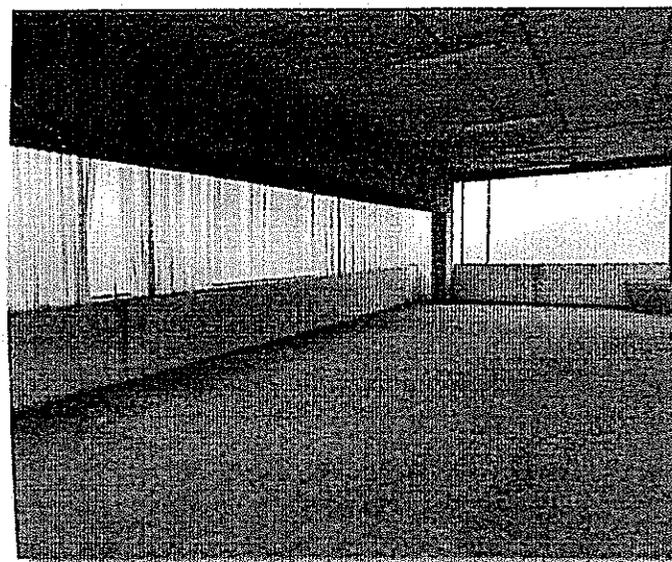


Foto 196

Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Bergamo  
 Ufficio Provinciale di Bergamo  
 Via San Vigilio  
 24121 Bergamo (BG)  
 Tel. 035/438111  
 Fax 035/438112  
 E-mail: catasto@comune.bergamo.it

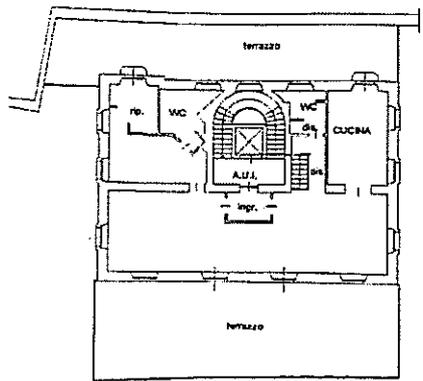
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Bergamo

Dichiarazione protocollo n. D30244754 del 21/07/2009  
 Particella 585 - Subalterno 705  
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Bergamo  
 Via San Vigilio civ. 15

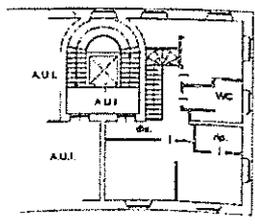
**Identificativi Catastali:**  
 Sezione: 5  
 Foglio: 5  
 Particella: 585  
 Subalterno: 705

Compilata da:  
 Ferruccio Dupont  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Bergamo N. 2088

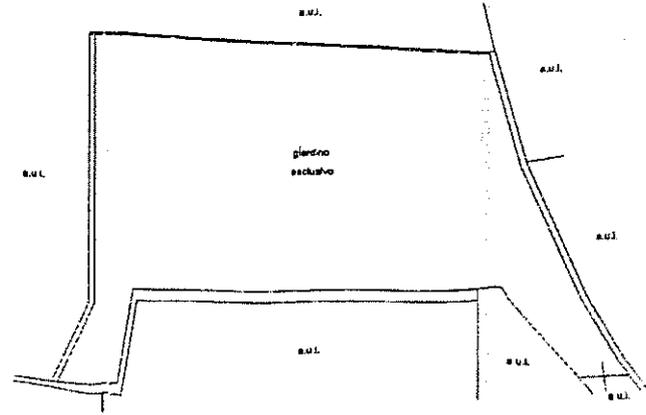
Scala 1: 200



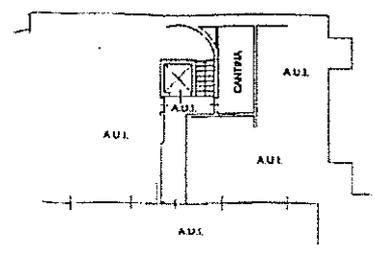
PIANO PRIMO H=3.03



PIANO SECONDO H=2.66



PIANO TERRA



PIANO SECONDO INTERRATO H=2.40

Direzione Provinciale del Catasto Fabbricati - Bergamo

18/01/2010 - n. BG0012194 - Richiedente TALAMO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 722

Compilata da:  
Ferri Eugenio

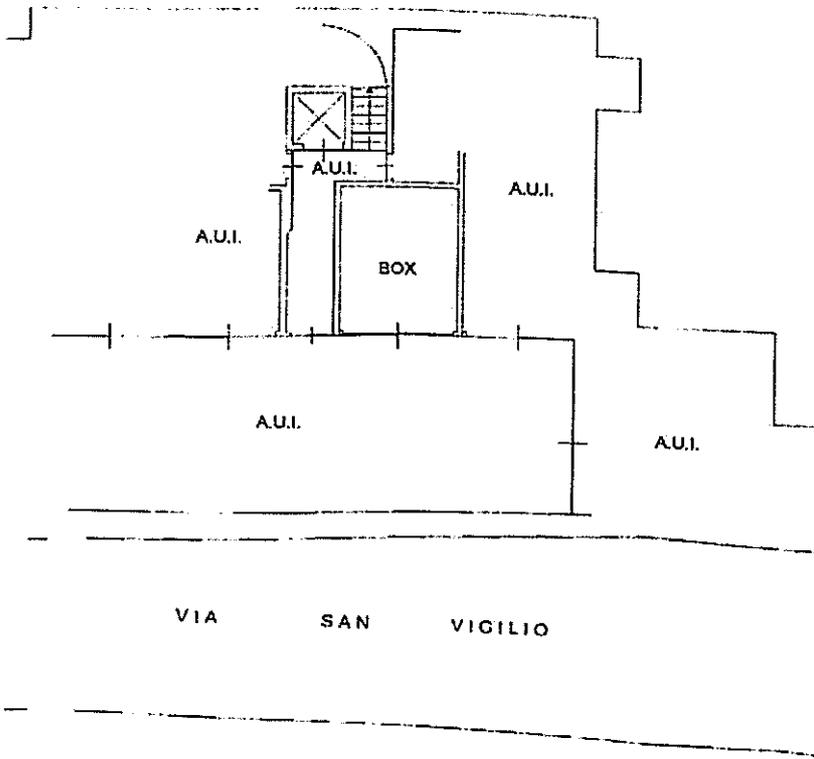
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO INTERRATO H=2.40



3024

e di

WC

A.U.

H=

100

100

100

100

100

100

100

100

100

VIA SAN VIGILIO n. 15 piano S2.

ma Planimetria in atti

a: 18/01/2010 - n. BG0012194 - Richiedente TALAMO

schiede: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fat. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 5  
Particella: 585  
Subalterno: 723

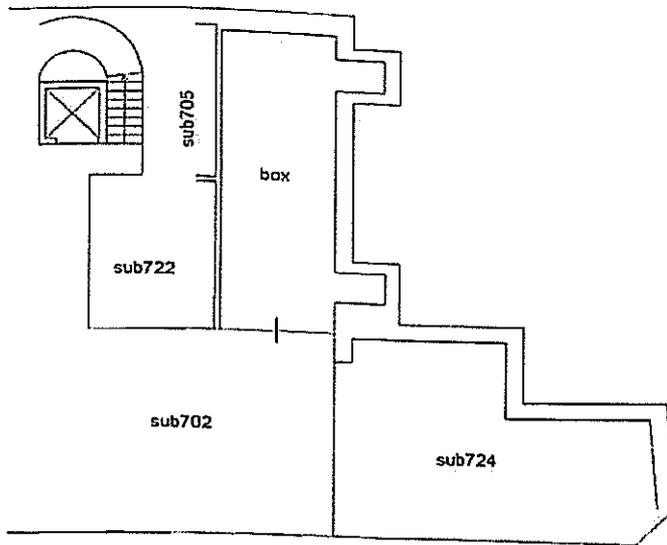
Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 572

Moda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO INTERRATO H=2.40



3024  
e di

WC

A.C.

H=

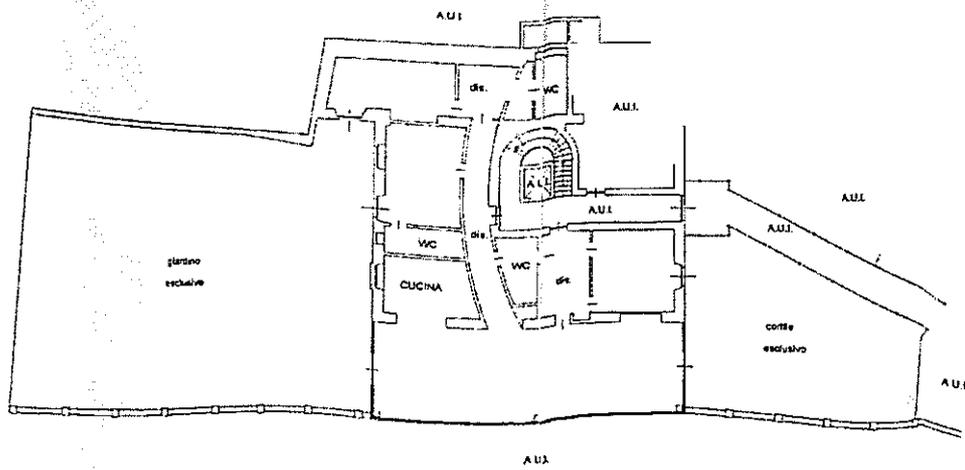
Data: 18/01/2010  
Foglio: 15  
Distanza: 1:200  
BORGHI - RICHIEDENTE TALAMO  
Toscana di sq. 13/20/2010 - P. di via: 13  
Ufficio: 13/20/2010

Agente del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollata n. BG/244/04 del 21/07/2009  
Particella 585 - Subalterno 704 -  
Pianimetria di u.s.d. in Comune di Bergamo  
Via San Vigilio civ. 15

Identificativi Catastali:  
Serione:  
Foglio: 5  
Particella: 585  
Subalterno: 704

Completato da:  
Ferrari Eugenio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo F. 2068



PIANO TERRA H=3.35

Data: 18/01/2010 - u. 13/001/45 - Richiedente TALAMO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

ci

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 715

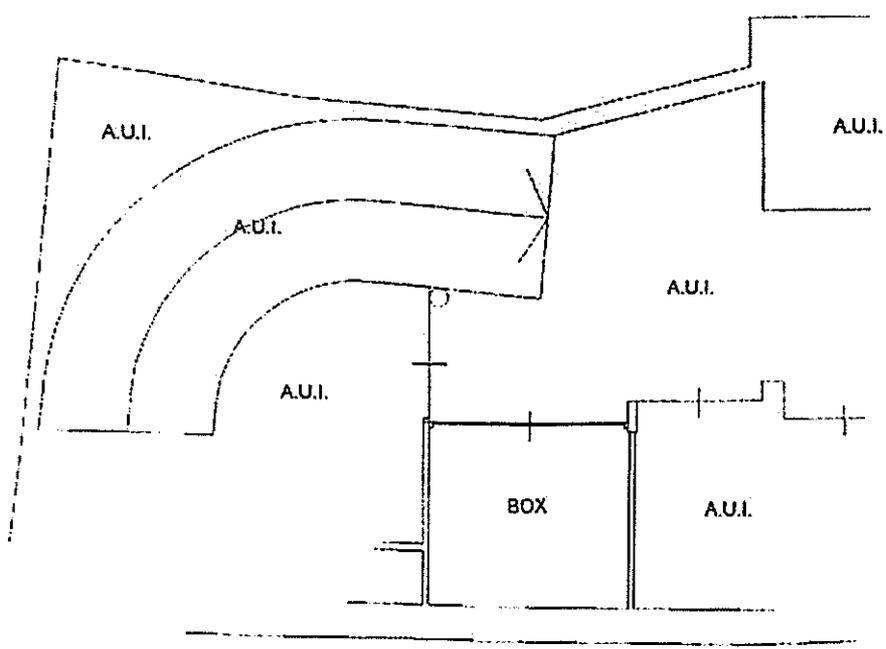
Compilata da:  
Ferri Eugenio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

eda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



ma Planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Serione:  
Foglio: 5  
Particella: 585  
Subalterno: 719

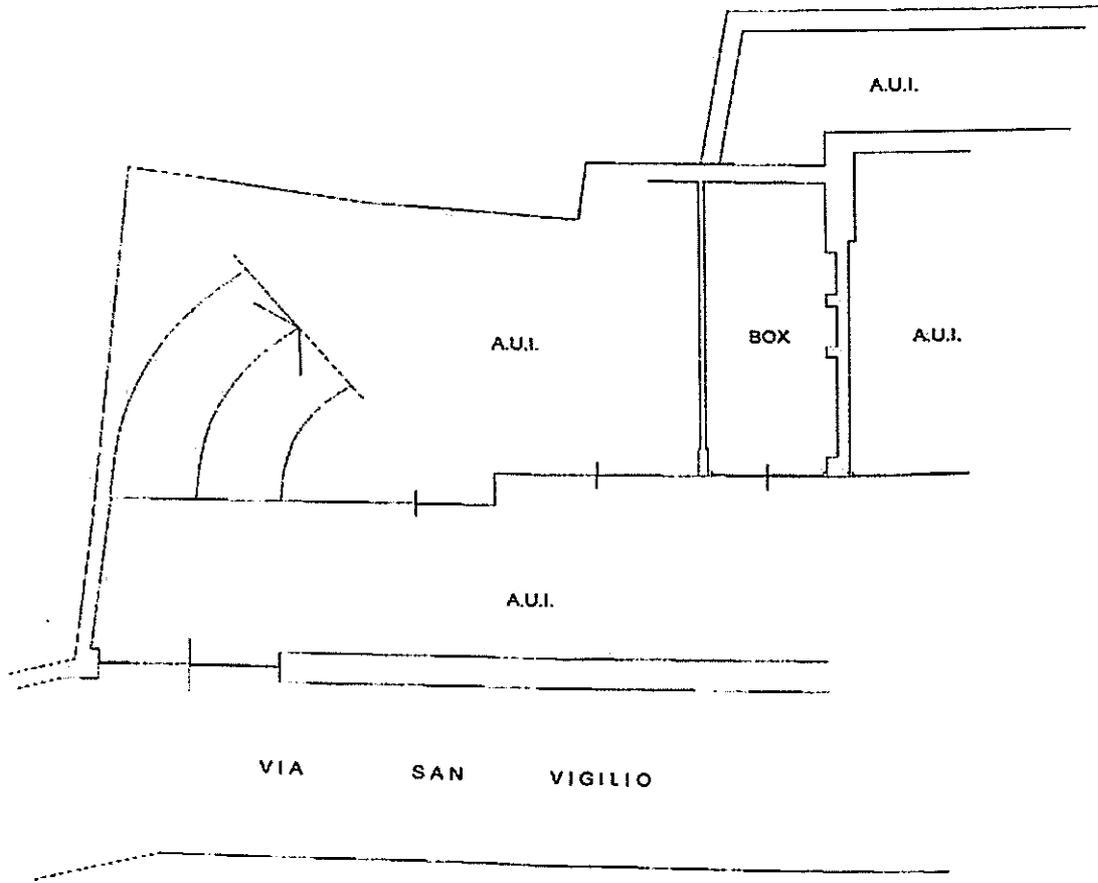
Compilata da:  
Ferri Eugenio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SECONDO INTERRATO H=2.40



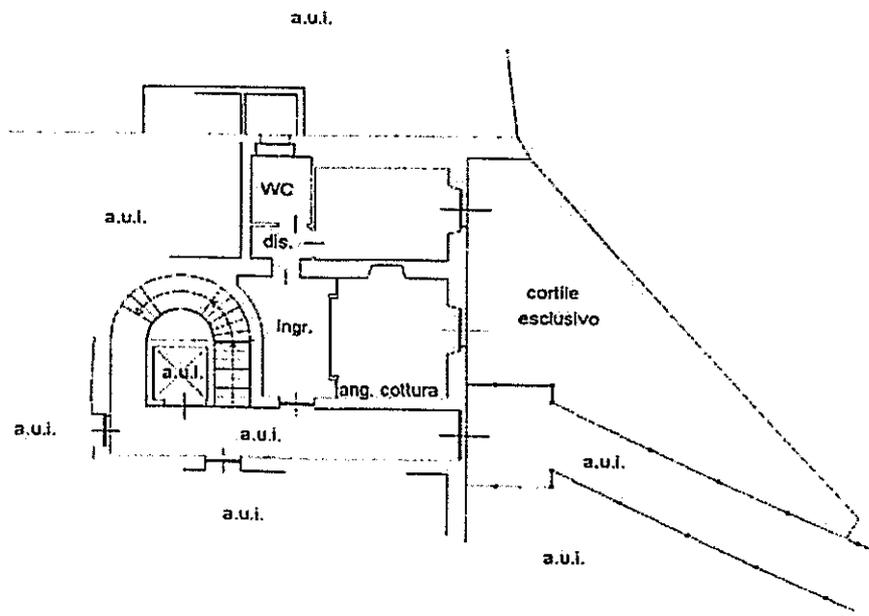
VIA SAN VIGILIO n. 15 piano S2.

Itina Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Vigilio	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ferri Eugenio
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 585	Geometri
Subalterno: 703	Prov. Bergamo
	N. 2068

eda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA H=3.35



ma Planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 585  
Subalterno: 708

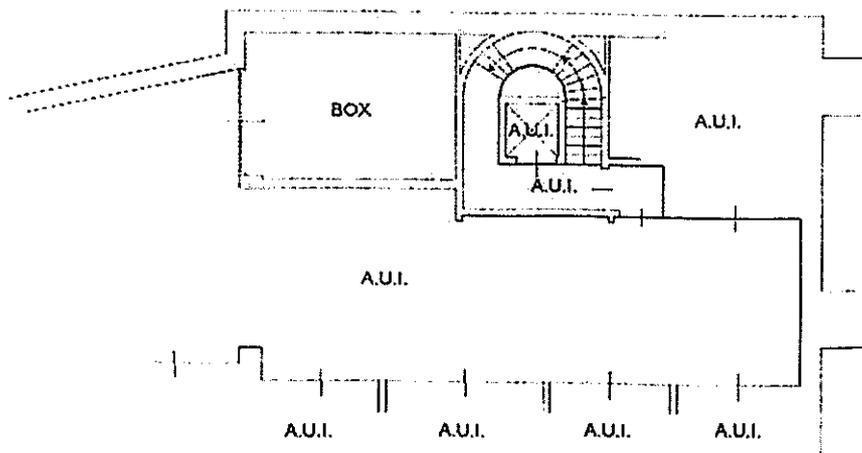
Compilata da:  
Ferri Eugenio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

cheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



VIA SAN VIGILIO n. 15 piano S1

Una Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 709

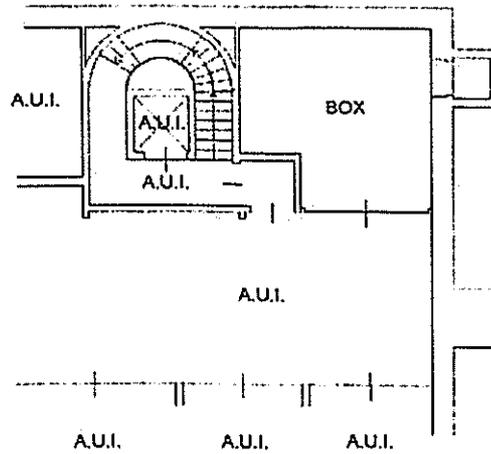
Compilata da:  
Ferri Eugenio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

ada n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



VIA SAN VIGILIO n. 15 piano S1.

Imma Planimetria in atti

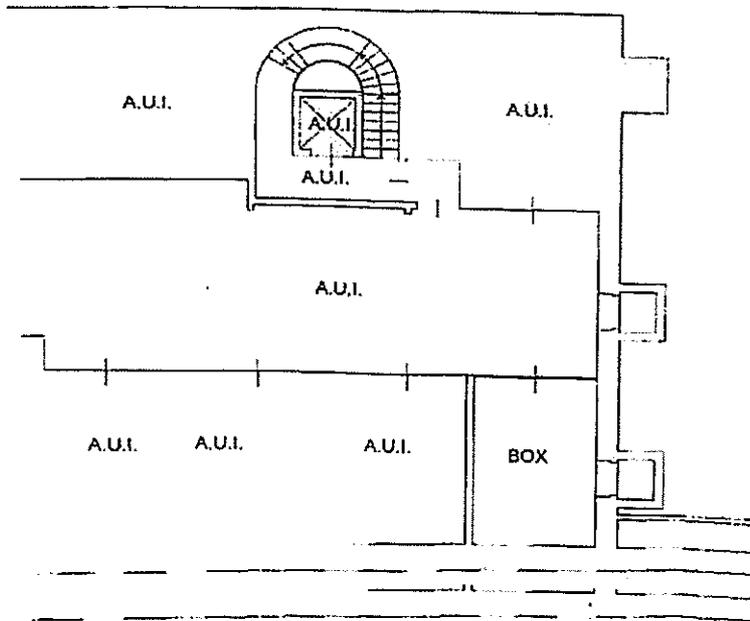
ata: 18/01/2010 - n. BG0012162 - Richiedente TALAMO

01 scheda: L - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG024/754 del 21/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Vigilio civ. 15	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferri Eugenio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 585	N. 2068
Subalterno: 710	

da n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 711

Compilata da:  
Ferri Eugenio

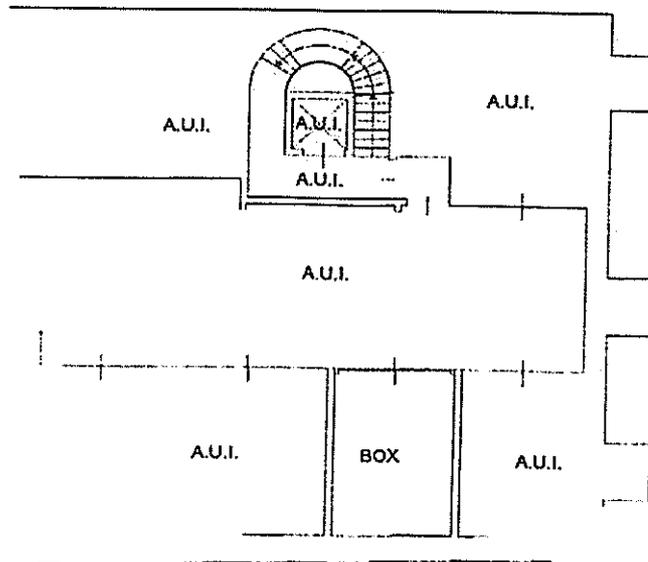
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



Prima Planimetria in atti

ata: 18/01/2010 - n. BG0012166 - Richiedente TALAMO

il schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

VIA SAN VIGILIO n. 15 piano SI.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 712

Compilata da:

Ferri Eugenio

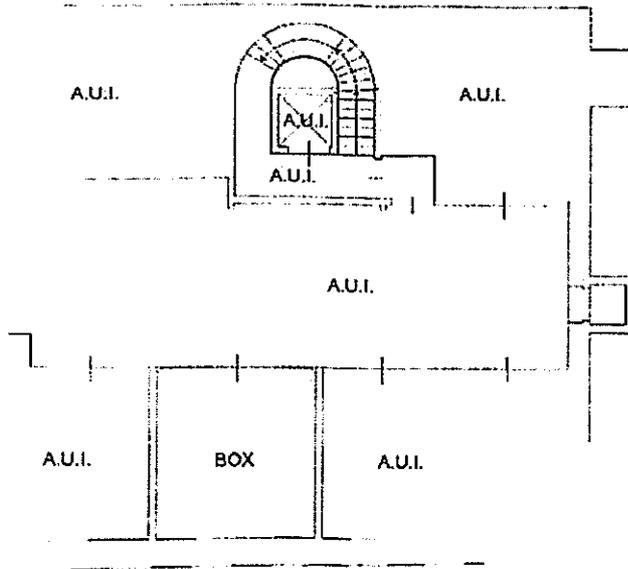
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

bed n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



na Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 713

Compilata da:

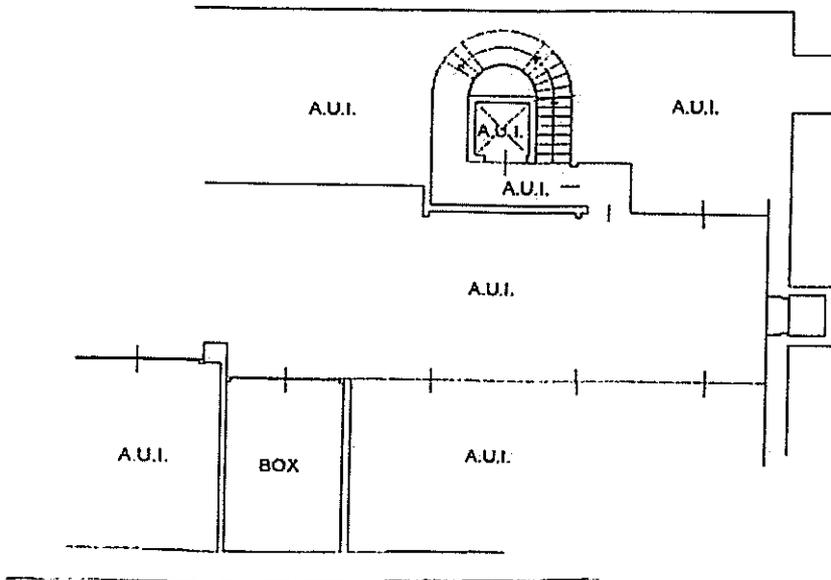
Ferri Eugenio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

foglio n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



na Planimetria in atti

18/01/2010 - n. BG0012171 - Richiedente TALAMO

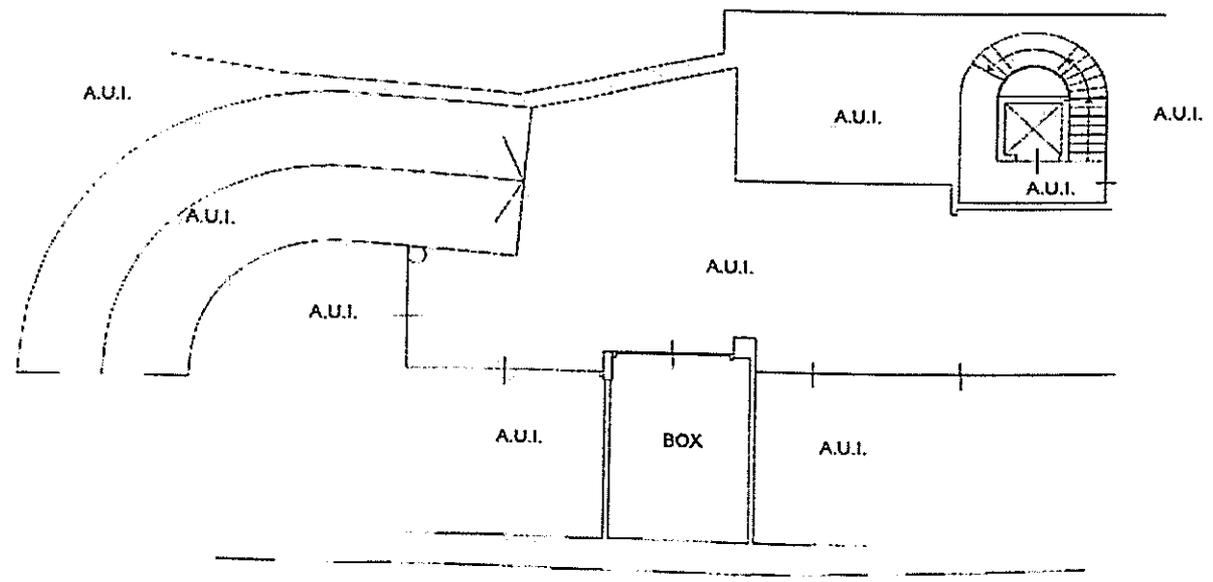
schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

18/01/2010 - n. BG0012174 - Richiedente TALAMO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via San Vigilio	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Ferri Eugenio
Sezione:	Iscritte all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 585	N. 2068
Subalterno: 714	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40



in Planimetria in atti

18/01/2010 - n. BG0012174 - Richiedente TALAMO  
Foglio: 1 - Formato di acq. - A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

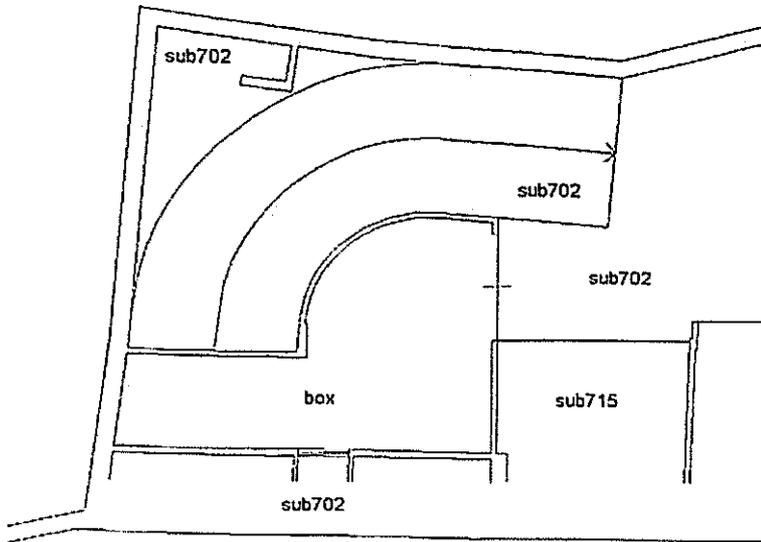
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via San Vigilio civ. 15

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 585  
Subalterno: 716

Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 572

ada n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO H=2.40





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0244754 del 21/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 585

Subalterno: 724

Compilata da:  
Ferri Eugenio

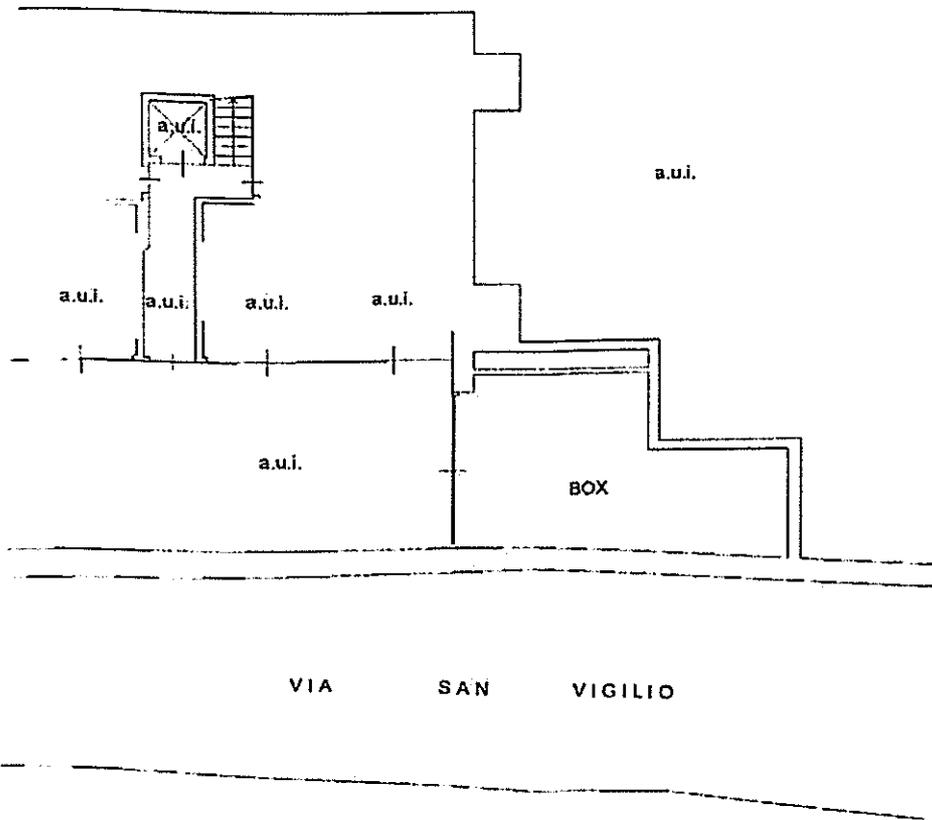
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2068

Scheda n. 1

Scala 1:200



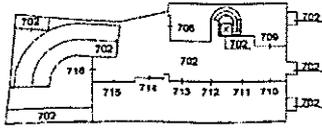
PIANO SECONDO INTERRATO H=2.40



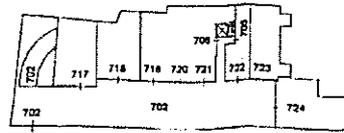
Prima Planimetria in atti

CATASTO DEI FABBRICATI - STRUTTURA DI 15 - VIA SAN VIGILIO n. 15 piano: S2

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato dal <b>TALAM. Renato</b>	Iscritto all'albo: <b>Architetti</b>	Prov. Bergamo	N. 572
Comune di Bergamo	Foglio: 5	Particella: 585	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del
				Scala 1 : 500

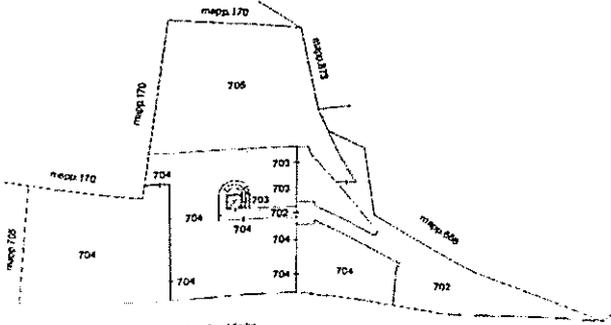


PIANO PRIMO INTERRATO



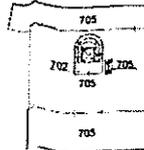
Via San Vigilio

PIANO SECONDO INTERRATO

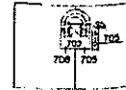


Via San Vigilio

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



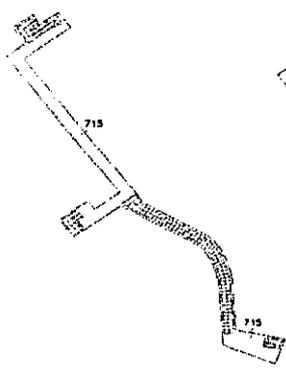
PIANO SECONDO



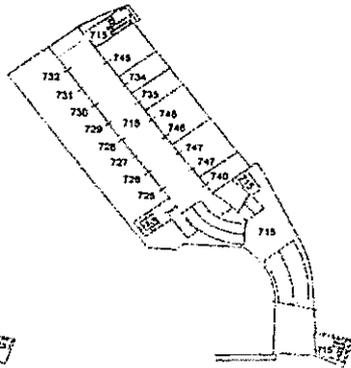
PIANO TERZO



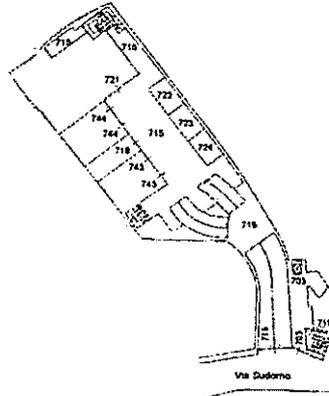
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: TALENO ROMATO	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Bergamo	n. 572
Comune di Bergamo	Sezione:	Foglio: 30	Particella: 766	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



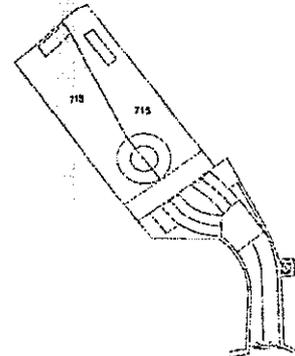
PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO TERRA

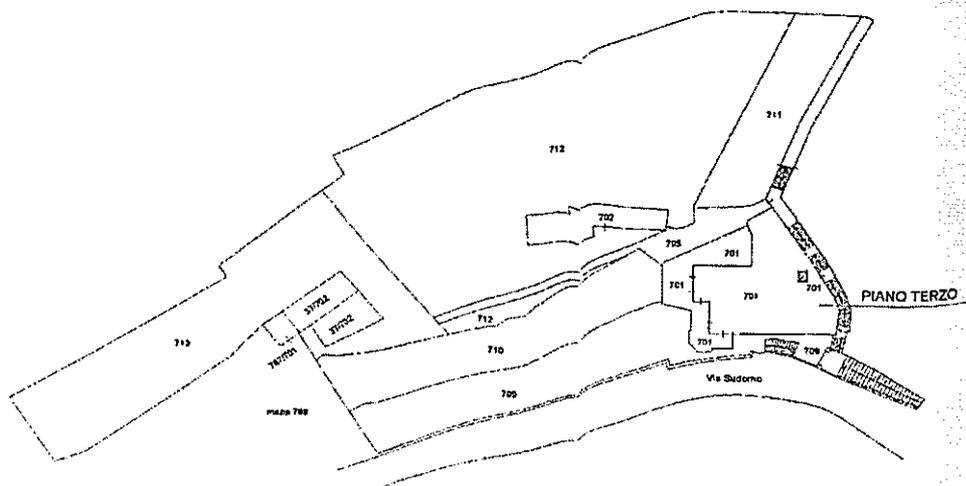


PIANO RIALZATO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Bergamo

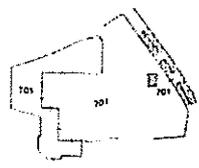
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Valiani, Panabo	Tecnico all'albo: Architetti	Prov. Bergamo	N. 572
Comune di Bergamo	Sezione n. 1	Foglio: 30	Particella: 786	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subaltarni			Tipo Mappa n.	del
				Scala 1 : 500



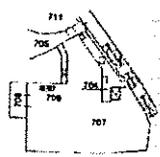
PIANO PRIMO



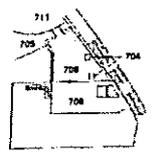
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO SOTTOTETTO

Atta: 12/01/2010 - n. BG0006595 - Richiedente ARCH. TALAMO

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0249819 del 13/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via Sudorno

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 37  
Subalterno: 702

Compilata da:  
Oggioni Alessandro Maria

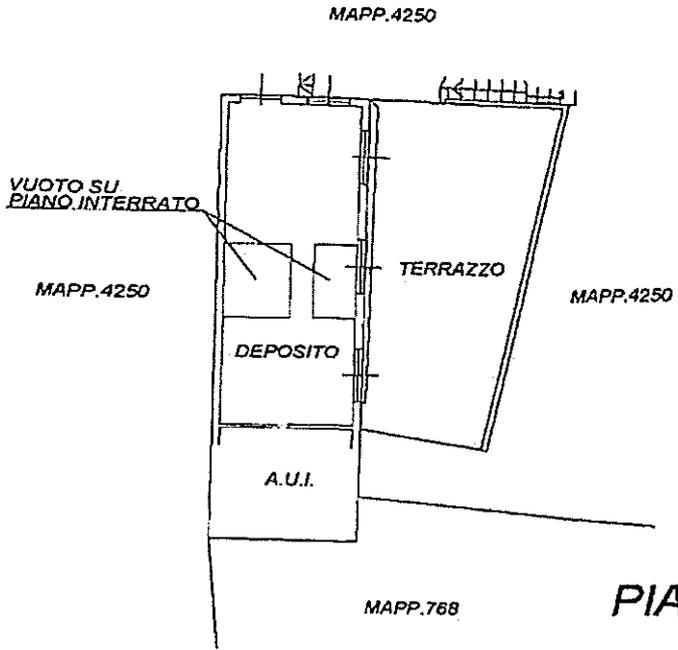
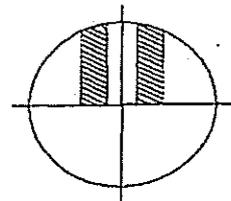
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

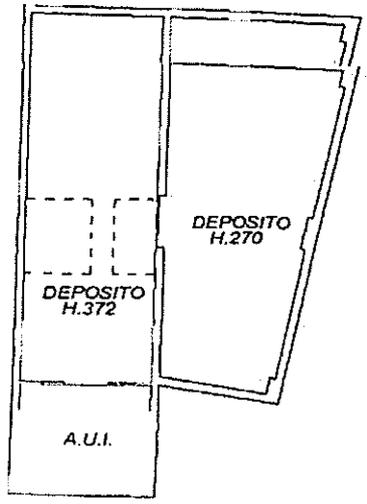
N. 1766

scheda n. 1      Scala 1:200

**NORD**



**PIANO TERRA H.239**



**PIANO INTERRATO**

VIA SUDORNO n. 17 piano S1-T.

una Planimetria in atti

Atta: 12/01/2010 - n. BG0006595 - Richiedente ARCH. TALAMO

schede: 1      Formato di acq.: A4(210x297)      Fatt. di scala: 1:1

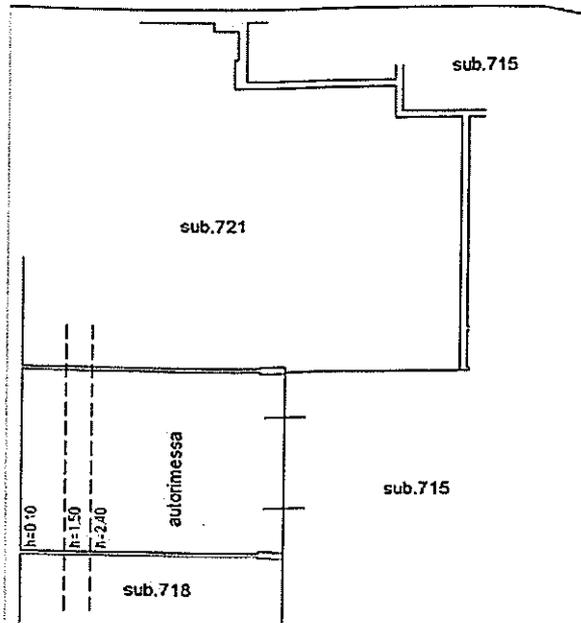
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via Sudorno \_\_\_\_\_ civ. 17

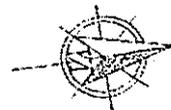
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 766  
Subalterno: 744

Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 572

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Prodotto in base all'immobile sito al Comune di BERGAMO  
in riferimento al foglio n. 117  
Via SUDANO, n. 117

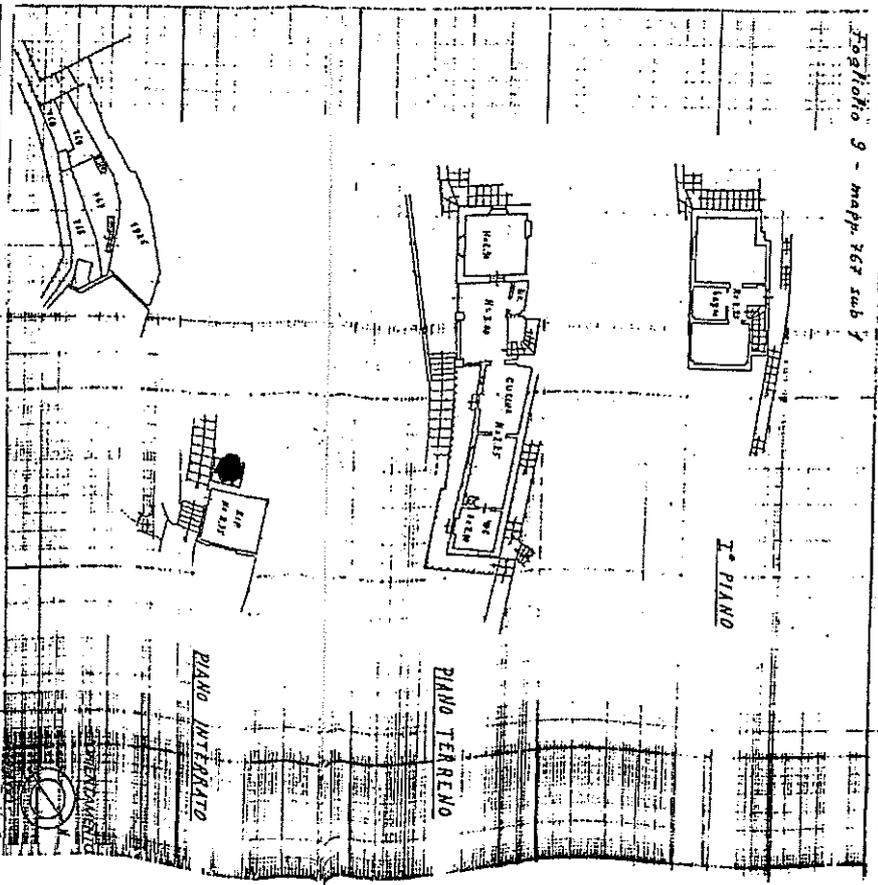
Allegata alla presente planimetria presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di BERGAMO  
Scheda n. \_\_\_\_\_

Foglio 9 - mappa fog sub 1

1° PIANO

PIANO TERENO

PIANO INTERNO



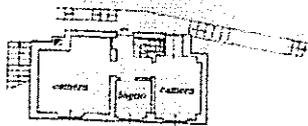
Spazio riservato per le annotazioni di ufficio	DATA	28.03.1988
	PROV. n°	P113382

OGGETTO DEL CATASTO: TERRENI DOVE È SOTTO LA MOVA, ESPOSIZIONE	SEZ. UD.	F. 9
		N. 767
		S. 1
		CATA.

Completata da	
per	
della Provincia	

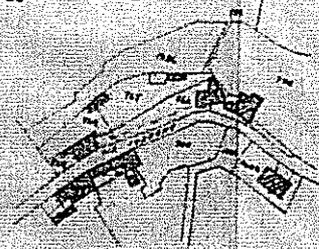
Si Fabbricati - Strada n. 117/2010 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio 30 Particella 766 - Subalterno 702 >  
DORNO n 17 piano: 1;

presentazione: 28/03/1988 - Data: 18/01/2010 - n. 10/0012115 - Richiedente: TALAMO  
data: 1 - Formati di eq: eq - An: AN (29/1/1988) - Formato di eq: eq - Formato di eq: eq

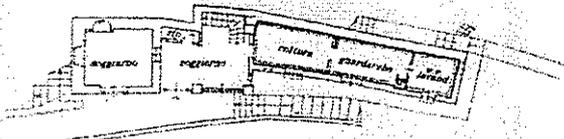


PRIMO PIANO

MUNICIPIO di BERGAMO  
 5° DIPARTIMENTO  
 ASSETTO DEL TERRITORIO E SERVIZI TECNICI  
 Disegno allegato in copia alla  
 Concessione edilizia ex art. 35 legge n° 47  
 n° 131 del 1.2.FEB.1997  
 IL SEGRETARIO  
 DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
*Saverio Moro*



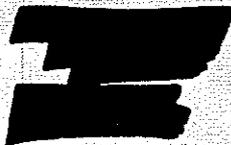
estratto mappa - scala 1:2000



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO



COMUNE DI BERGAMO mappale n. 767/1	VIA SUDORNO 17 Comune censuario VD	Tavola	1
	ELABORATO ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONDONO		Bergamo, 24.2.95
PIANTE			
PIS. N. 1134	CATEGORIA	DATA	SIG. 1 - 25

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0008650 del 12/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via Sudorno

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 766

Subalterno: 729

Compilata da:  
Togni Leonardo

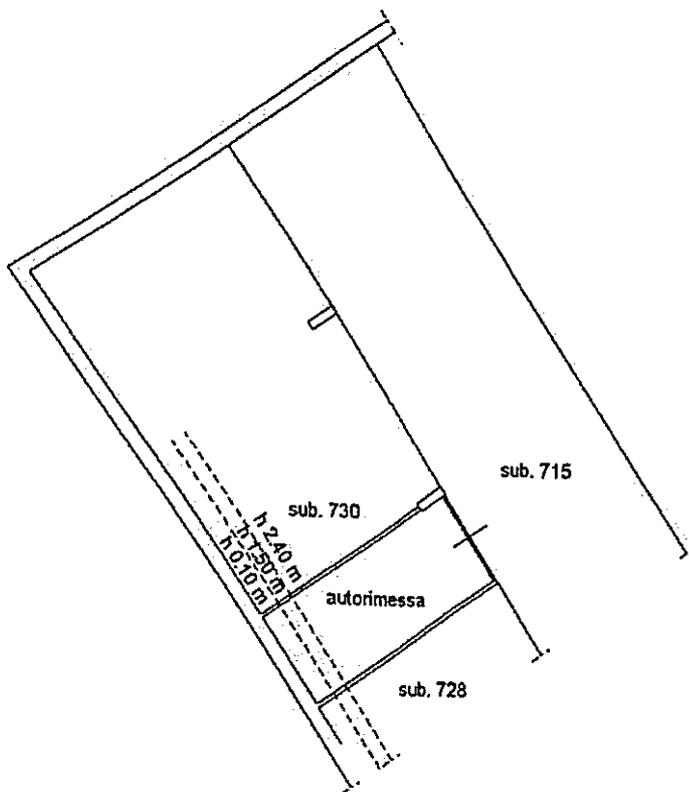
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1252

eda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO INTERRATO**  
H 2.40 m

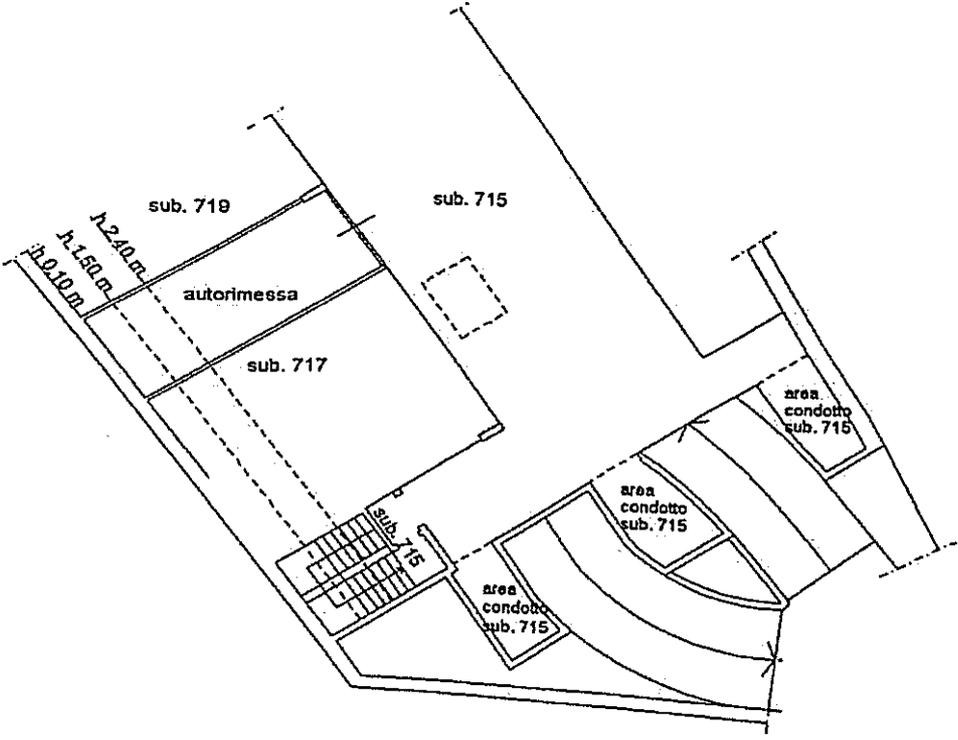
ma Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0008650 del 12/01/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Sudorno	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da: Togni Leonardo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 30	Prov. Bergamo
Particella: 766	N. 1252
Subalterno: 718	

Moda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA  
H 2.40 m**

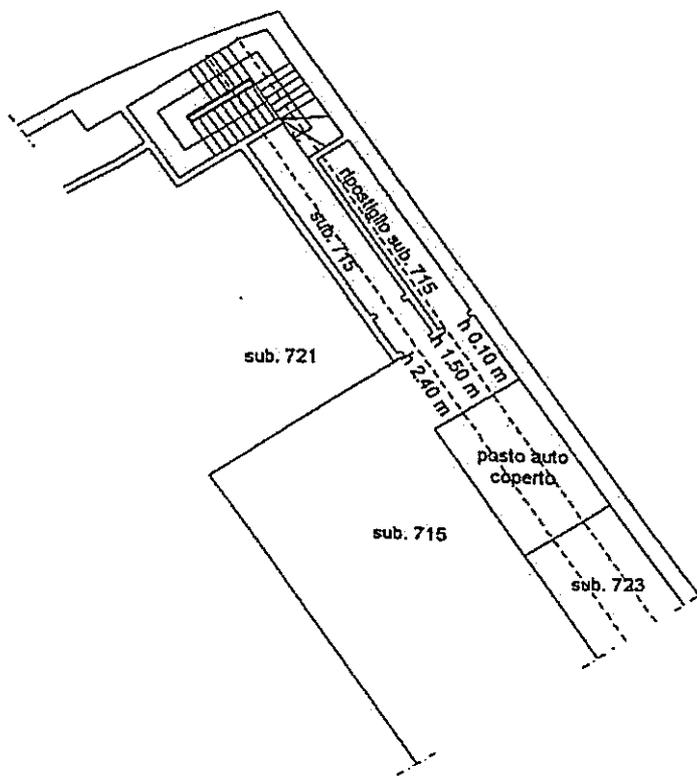
Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0008650 del 12/01/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Sudorno	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da: Togni Leonardo
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 30	Prov. Bergamo
Particella: 766	N. 1252
Subalterno: 722	

Sheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA**  
H 2.40 m

12/01/2010 - n. BG0006608 - Richiedente ARCH. TALAMO

Sheda n. 1      Formato di acq.: A4(210x297)      Fatt. di scala: 1:1

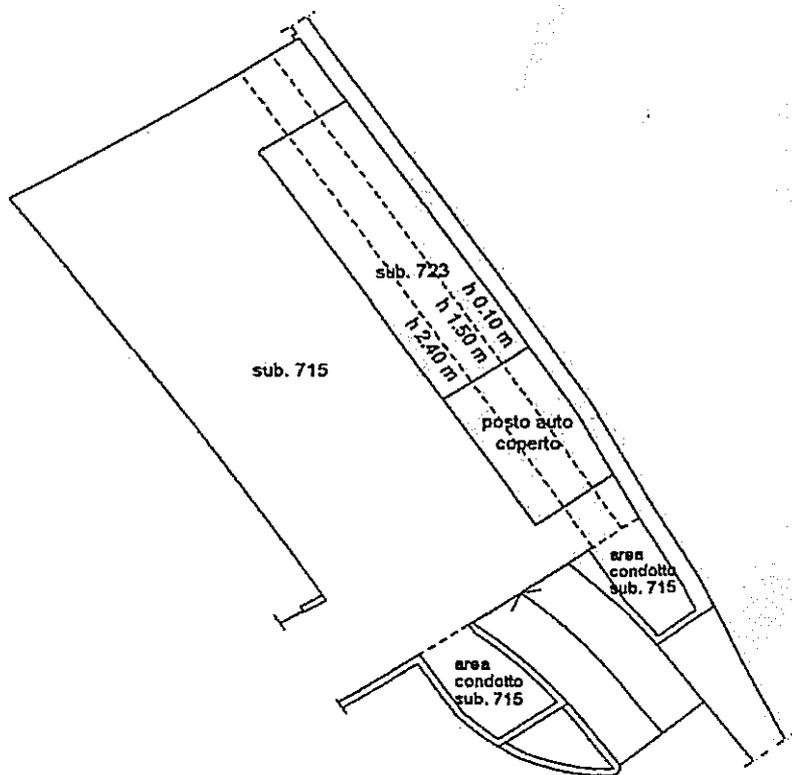
12/01/2010 - n. BG0006608 - Richiedente ARCH. TALAMO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0008650 del 12/01/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Sudorno	civ. 17
Identificativi Catastali:	Compilata da: Togni Leonardo
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 30	Prov. Bergamo
Particella: 766	N. 1252
Subalterno: 724	

la n. 1      Scala 1: 200



PIANO TERRA  
H 2.40 m

Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via Sudorno

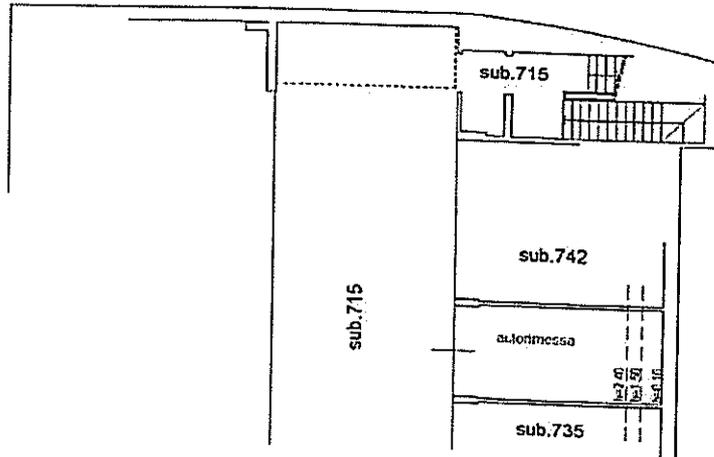
civ. 17

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 766  
Subalterno: 734

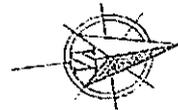
Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo

N. 572

foglio n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via Sudorno

civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 766  
Subalterno: 735

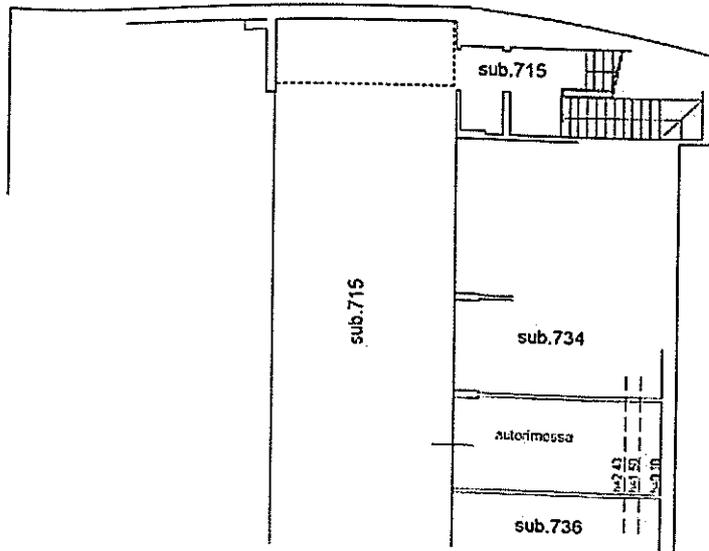
Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

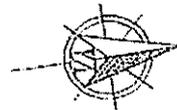
N. 572

ceda n. 1

Scala 1:200



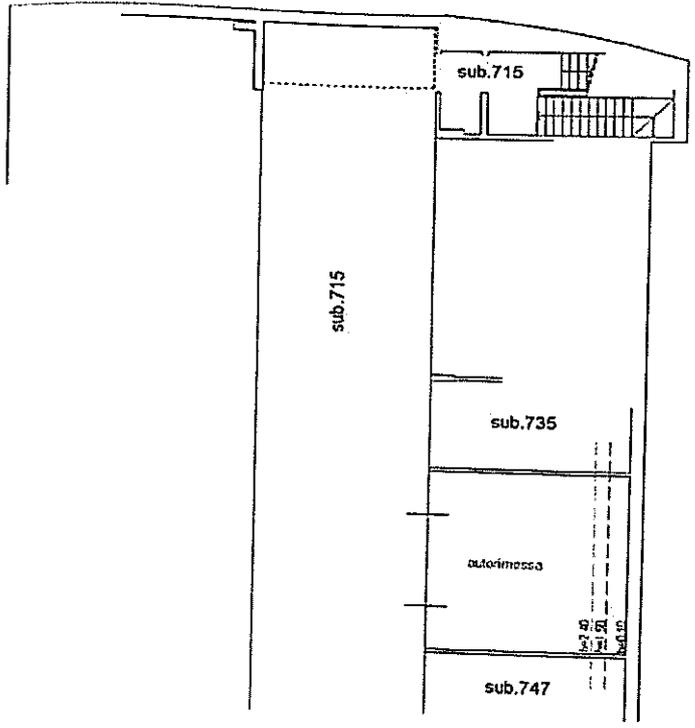
PIANO PRIMO INTERRATO



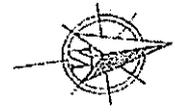
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo Via Sudorno _____ civ. 17	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 30 Particella: 766 Subalterno: 746	Compilata da: Talamo Renato Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 572

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via Sudorno civ. 17

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 766  
Subalterno: 747

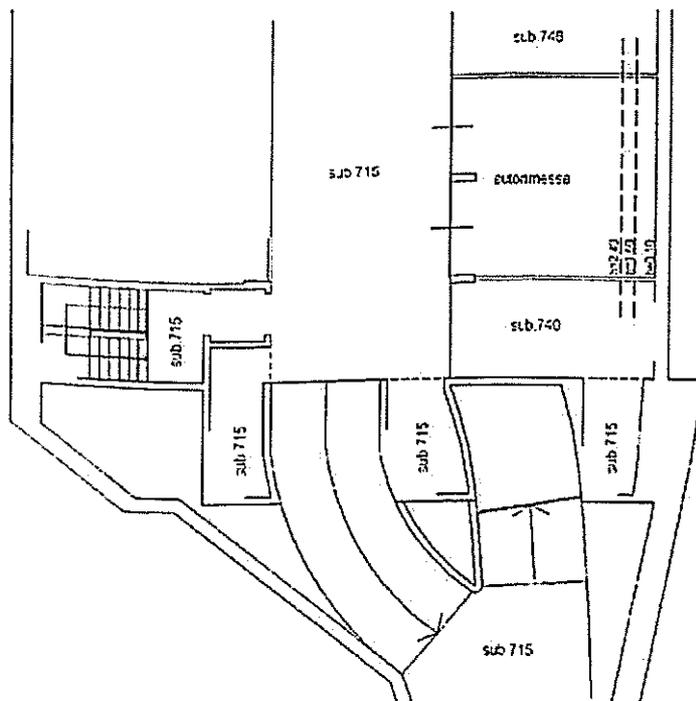
Compilata da:  
Talamo Renato

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 572

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO

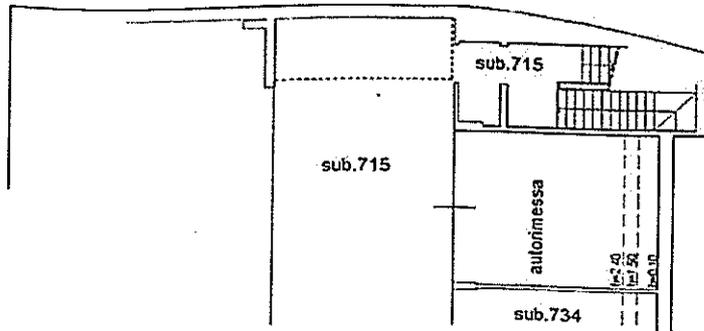




Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
via sudorno _____	civ. 17 _____
Identificativi Catastali:	Compilata da: Talamo Renato
Sezione: Foglio: 30	Iscritto all'albo: Architetti _____
Particella: 766	Prov. Bergamo _____
Subaltorno: 745	N. 572 _____

foglio n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO INTERRATO



Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 38  
Particella: 238  
Subalterno: 761

Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo

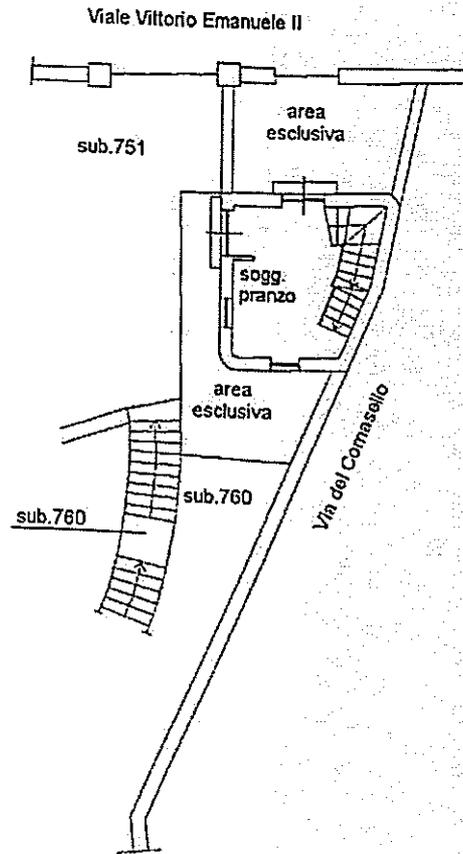
N. 572

fig. n. 1

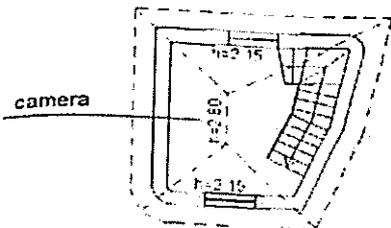
Scala 1:200



PIANO INTERRATO H=2.70



PIANO TERRA H=2.70



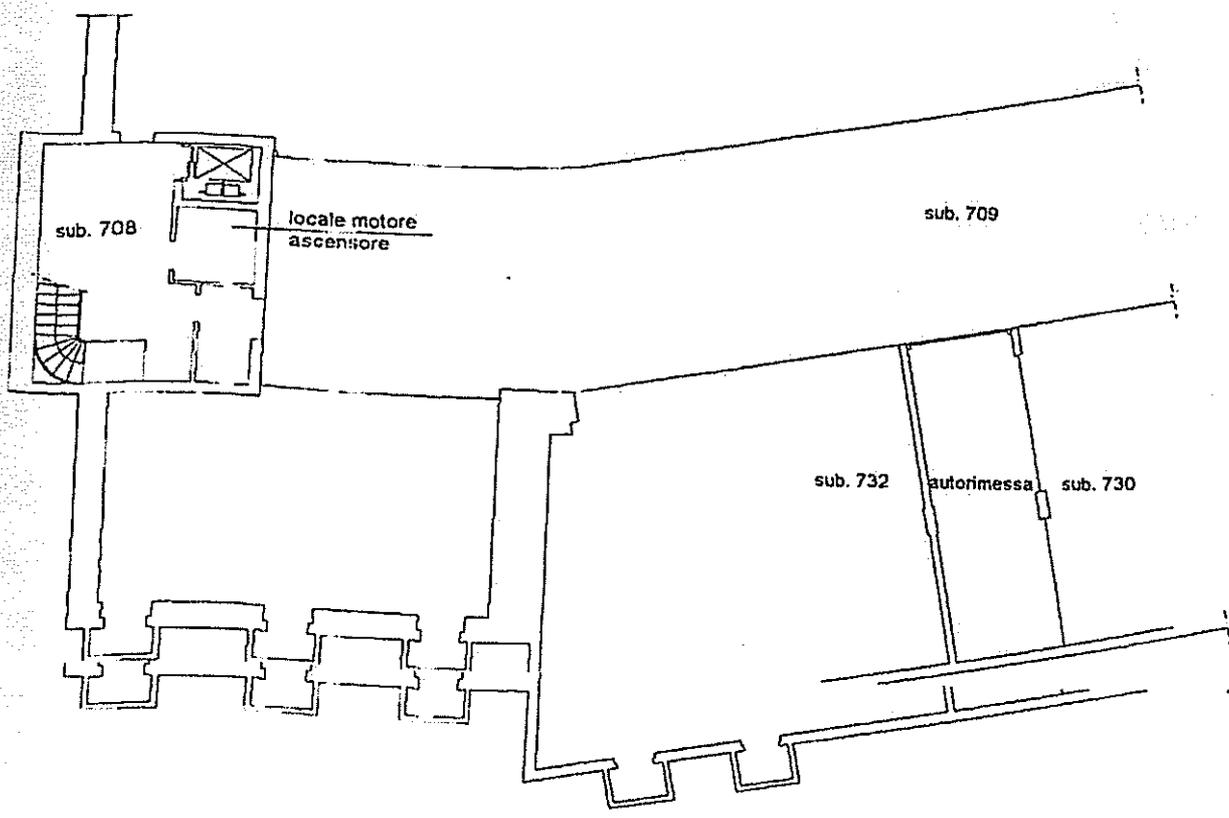
PIANO PRIMO



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0201008 del 20/09/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo	
Via Cornasello civ. 17	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Togni Leonardo
Foglio: 38	Iscritto all'albo:
Particella: 238	Architetti
Subalterno: 731	Prov. Bergamo
	N. 1252

cheda n. 1      Scala 1:200



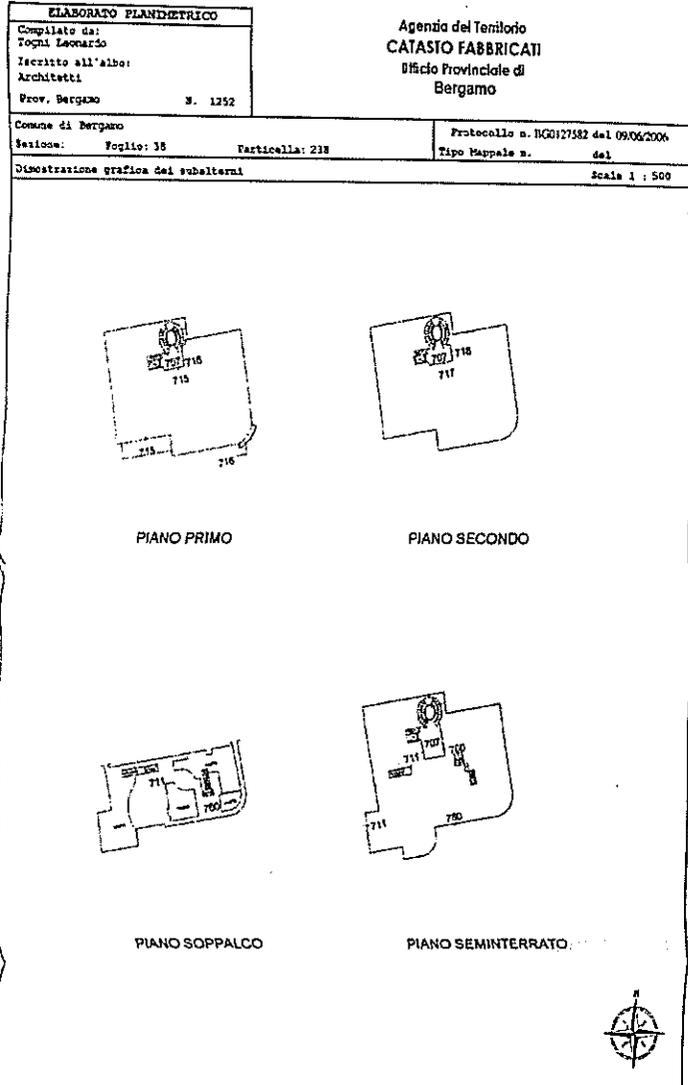
**PIANTA PIANO INTERRATO**  
H 2.40 mt



VIA CORNASSELLO CIV. 17 PIANO S1

Planimetria in atti





Catasto Fabbricati - Situazione al N° 11/2010 - Comune di Bergamo (N° 38) - Foglio 38 - Particella 238 - Elaborato planimetrico

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n.  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di  
 Bergamo

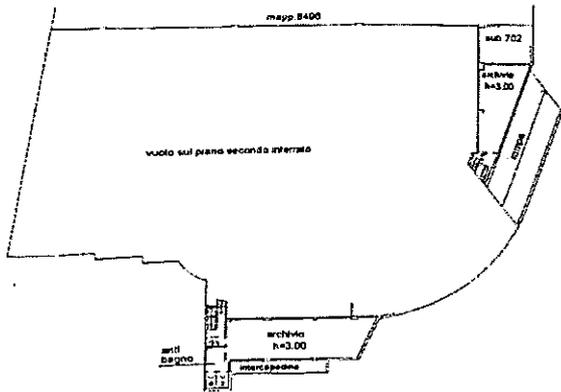
dal  
 Bergamo

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 50  
 Foglio: 21  
 Particella: 8496  
 Subalterno: 701

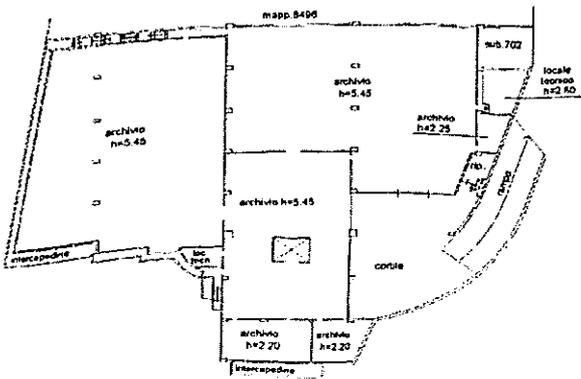
Compilata da:  
 Talamo Renato  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti

M. 572

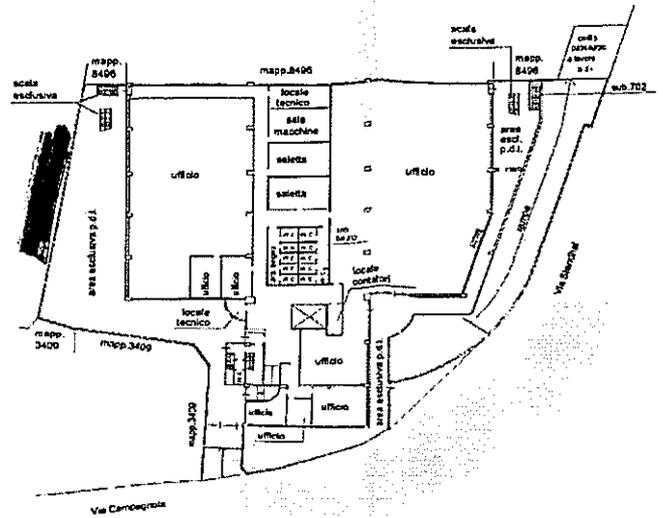
Foglio n. 1 Scala 1: 500



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO TERRA H=4.35





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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BERGAMO-SEC. BO** Via **STENDHAL**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BERGAMO**

SCHEDA N° **G-0141017**

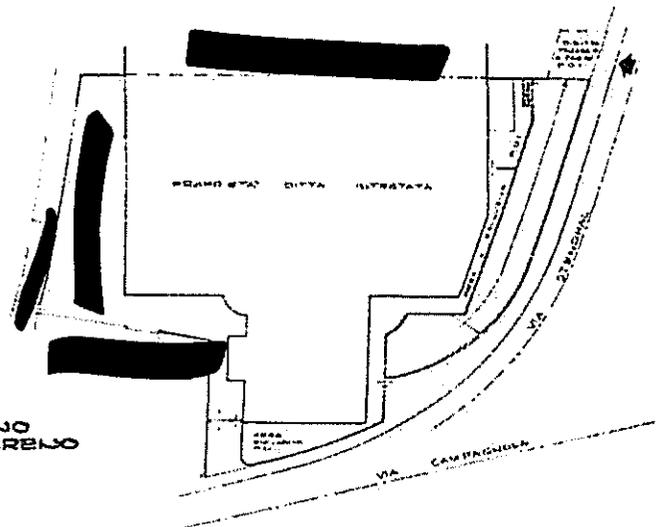
ESTRATTO MAPPA  
FG. 21-BODALESCHE-1.200



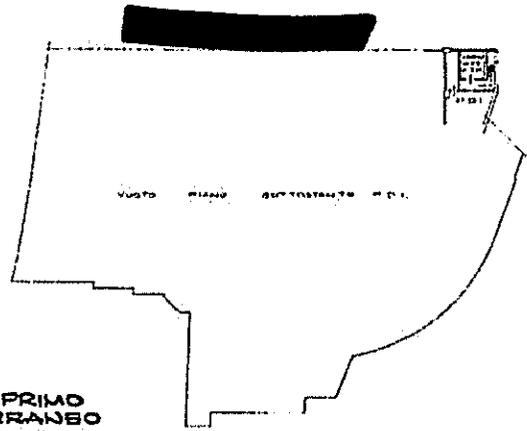
PER FUSIONE E DIVISIONE DI  
FG. 21-MAPP. 8496 - SUB. 7  
FG. 21-MAPP. 8496 - SUB. 10  
FG. 21-MAPP. 8496 - SUB. 15  
E PROT. N° 27236/87  
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO:

PROT. N°                      SUB. **6**

PIANO  
TERRENO



PIANO PRIMO  
SOTTERRANEO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	18/4/1998
PROT. N°	5180/3

Completato dal Geometa  
**ROMANO NESPOLI**  
fornito all'Alto Geometa  
della Provincia di **BERGAMO-073**  
data **18/4/1998**  
Firma: *[Signature]*



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo  
Via Campagnola \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
Sezione: B0  
Foglio: 21  
Particella: 8496  
Subalterno: 701

Compilata da:  
Talamo Renato  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 572

da n. 2 Scala 1:500

