

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **340/17**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Elena Gelato**

PROMOSSA DA:

- con avv. **Michele Grimaldi**

CONTRO:

---

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Con incarico del giorno 15.09.2017 il G.E. della causa in oggetto, nominava esperto estimatore la sottoscritta arch.

Con il conferimento dell'incarico accettato il giorno 11.10.2017. Si concedeva il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 16.02.2018 per il deposito in cancelleria della relazione di perizia sottoscritta e dei relativi allegati. Successivamente veniva concessa proroga e si posticipava l'udienza al 29.06.2018.

Ciò premesso, letti gli atti e i documenti della procedura, svolti i necessari accertamenti, sopralluoghi e rilievi degli immobili pignorati, esperite le opportune

visure ed accessi presso l'U.T.E. di Bergamo e l'U.T.C. di Costa Volpino e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, la scrivente ha redatto la perizia di consulenza tecnica che segue.

#### **QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**

*Provveda:*

- 1. alla identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommatoria descrizione del bene;*
- 3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, 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 in difformità della stessa; indichi in tali casi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che*

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

- 5. per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 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 per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia all'N.C.E.U. in relazione alla legge 1949/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*
- 8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi*

*sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da qualcuno dei suddetti titoli; all'informazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*
- 10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*
- 12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso eventualmente per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*

14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili ed 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 l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.”

#### **QUESITO N. 1**

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

#### **Risposta**

Oggetto del pignoramento è un compendio immobiliare composto da palazzina addossata a capannone industriale: un appartamento al piano terra, tre appartamenti al piano primo, uffici al piano terra, una autorimessa, officina meccanica, locali deposito. Gli immobili sono ubicati in Comune di Costa Volpino e di proprietà: per 1/1 (allegato 1):

**LOTTO 1 – capannone industriale con officina, depositi e uffici, appartamento al piano terra e autorimessa**

- 4798 sub. 704, p T, cat. A/10, cl. 2, 5,5 vani, sup. cat. 116 m<sup>2</sup>, rendita euro 497,09 –

**Uffici** al piano terra; composto da reception, due uffici, archivio, disimpegno, bagni

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 712, vano scala comune sub. 713, area esterna comune sub. 701, sub. 705, sub. 706, sub. 707

- 4798 sub. 705, p T-1, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 704, area esterna comune sub. 701, sub. 706.

- 4798 sub. 706, p T, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 45 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale; deposito all'ammezzato

**Confini:** da nord verso est: sub. 707, sub. 704, sub. 705, area esterna comune sub. 701.

- 4798 sub. 707, p T, cat. A/10, cl. 2, 2 vani, sup. cat. 33 m<sup>2</sup>, rendita euro 180,76 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 704, sub. 706, area esterna sub. 701

- 4798 sub. 710, p T; cat. C/3, cl. 2, cons. 471 m<sup>2</sup>, sup. cat. 488 m<sup>2</sup>, rendita euro 778,40 –

**Capannone con officina e deposito** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 702, sub. 711, area esterna sub. 702, area esterna sub. 701, sub. 713, sub. 712, sub. 709.

- 4798 sub. 711, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 95 m<sup>2</sup>, sup. cat. 97 m<sup>2</sup>, rendita euro 157,00 –

**Porzione di capannone con officina** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area comune esterna sub. 702, p.lla 7784, area esterna comune sub. 702, sub. 710.

- 4798 sub. 712, p S1-T-1, cat. A/10, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 111 m<sup>2</sup>, rendita euro 406,71 –

**Locali** al piano terra: spogliatoio con bagni e scala d'accesso al seminterrato, disimp., sala d'attesa.

**Deposito** al seminterrato.

**Deposito** all'ammezzato.

**Confini al piano terra:** da nord verso est: sub. 709, sub 710, vano scala comune sub.713, sub. 704, sub. 708.

**Confini del seminterrato:** da nord verso est: affaccio su via Verdi, sub. 703, muri perimetrali.

**Confini dell'ammezzato:** da nord verso est: sub. 708, sub. 709, sub. 714

**appartamento al piano terra con autorimessa**

- 4798 sub. 708, p T, cat. A/2, cl. 2, 4 vani, sup. cat. 74 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 74, rendita euro 185,92 –

**Appartamento** al piano terra; composto da soggiorno/cucina, corridoio, camera e bagno

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, sub. 709, sub. 712, sub.704, sub. 707, affaccio su via Verdi.

- 4798 sub. 709, p T, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m<sup>2</sup>, sup. cat. 26 m<sup>2</sup>, rendita euro 22,57 –

**Autorimessa** composta da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 703, sub. 710, sub. 712, sub. 708.

**LOTTO 2 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 714, p 1, cat. A/2, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 103 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 94, rendita euro 278,89 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, catastamente due camere e bagno, terrazzo e loggiato.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, disimpegno comune sub. 713, affaccio su area comune sub. 701, affaccio su via Verdi.

**LOTTO 3 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 715, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3 vani, sup. cat. 48 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 48, rendita euro 139,44 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, antibagno.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, affaccio su copertura sub. 710, disimpegno comune sub. 713.

**LOTTO 4 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 716, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani, sup. cat. 56 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 53, rendita euro 162,68 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno, loggiato, terrazzo.

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, murature perimetrali, sub. 715, disimpegno comune sub. 713, sub. 714.

**QUESITO N. 2**

*ad una sommatoria descrizione del bene;*

**Risposta**

In data 6.12.2017 e 8.03.2018 la sottoscritta, effettuava i sopralluoghi.

I beni, oggetto della presente, si trovano in comune di Costa Volpino, sulla Via Nazionale al numero civico 307, nei pressi della Strada Provinciale 55 e non lontano alla Strada Statale 42. Le unità immobiliari si trovano all'interno di compendio immobiliare composto da palazzina addossata a capannone industriale: al piano terra officina meccanica, deposito, uffici, un appartamento, una autorimessa; all'ammezzato locali deposito; al piano primo tre appartamenti; al seminterrato ampio locale deposito.

Da verifica del P.G.T. il mappale 4798 ricade in ambiti a tessuto residenziale consolidato e in parte di rete stradale (rif. all. 3).

Alle unità immobiliari sopra descritte è possibile accedere da via Nazionale al civico n. 307 e per quanto riguarda l'autorimessa e l'appartamento al piano terra, il locale deposito all'interrato e l'officina, anche da via Follo. Il compendio è recintato ed accessibile sul fronte principale da cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato ed elettrificato. Si accede agli immobili passando attraverso area esterna asfaltata, utilizzata a parcheggio e attualmente a servizio delle attività del capannone.

La costruzione risulterebbe iniziata nell'anno 1967, nel 1972 e 1976 il fabbricato è stato ampliato e sopralzata la palazzina, nel 1982 avviene un ulteriore ampliamento con sopralzo dell'abitazione e nel 1986 risulta un altro ampliamento del capannone. Si fa presente che solo una porzione dell'ala ampliata è oggetto di pignoramento.

Nell'anno 2016 sono state apportate modifiche interne alla zona magazzino, uffici e alloggi.

**LOTTO 1 – capannone industriale con officina, depositi e uffici – subb. 704, 705, 706, 707, 710, 711, appartamento con autorimessa subb. 708, 709**

**UFFICI**

La zona uffici, oggetto di interventi recenti, è collocata al piano terra della palazzina. Intonacata e tinteggiata, presenta infissi in alluminio sul fronte principale. Attraverso la reception si accede ai differenti locali. Tutti sono pavimentati e tinteggiati, con porte tamburate e finitura tipo legno a battente e/o serramenti interni in alluminio, con impianto elettrico sotto traccia e corpi illuminanti a plafoniera industriale tipo neon. Presentano riscaldamento con termoconvettori e impianto di condizionamento. Direttamente collegato alla reception un "ufficio del direttore". Dalla reception si accede al disimpegno e ad altri tre locali: archivio, attualmente "sala riunioni", e due altri locali. Sul fondo del disimpegno vi sono i bagni, pavimentati e con rivestimento in piastrelle ceramiche, dotati di sanitari, water e lavelli. Dal fondo del disimpegno è possibile accedere attraverso scala metallica al piano ammezzato (di circa mq 125 e altezza di m 198 circa, ricavato attraverso la creazione di nuovo solaio in legno sopra la zona uffici), attualmente utilizzato a deposito, ecc... Dal disimpegno si accede ad ulteriore ufficio, da cui è possibile salire, attraverso altra scala, al magazzino all'ammezzato con altezza di m 197 circa (attualmente separato da tavolati e utilizzato come uffici). Da porta esterna ed indipendente, o anche attraverso porte interne, è possibile accedere ad altro ufficio, anch'esso collegato, attraverso la medesima scala al piano ammezzato.

Dal disimpegno, oltrepassati i bagni, è possibile accedere all'officina e all'appartamento al piano terra.

Presenta un buono stato di conservazione.

### **OFFICINA E DEPOSITI**

Caratterizzato da struttura in c.a. con pilastri e travi prefabbricate a doppia pendenza, tegoli prefabbricati. Manto di copertura in fibrocemento. Pareti di tamponamento verticale in blocchi di cls e pannelli in cls prefabbricati.

Pavimentazione parte in piastrelle e parte in battuto di cemento. Aperture caratterizzate da serramenti tipo industriale ferro/vetro. Corpi illuminanti caratterizzati da plafoniere a sospensione e tipo neon industriale. Sono presenti svariati accessi lungo tutto il perimetro del capannone.

Esternamente sono presenti una grande tettoia sul fronte e due sul retro (una delle quali non oggetto di pignoramento), caratterizzate da struttura metallica e copertura in lamiera grecata. E' presente anche una piccola tettoia di protezione all'accesso del capannone sul retro, adiacente l'autorimessa.

L'officina di circa mq 470 e altri mq 95 circa, presenta un'altezza al colmo sottotrave di circa m 6,60 e nella parte più bassa di circa m. 5,90 e è dotata di carroponete.

Sono presenti una sala d'aspetto, realizzata con pannelli modulari vetrati, tipo ufficio, uno spogliatoio con bagni e doccia con pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche, piccolo deposito all'ammezzato, collegato da scala accessibile dall'officina (la sottoscritta non ha effettuato l'accesso al locale data la precarietà della scala, è stato dunque solo visionato dall'esterno) e al piano seminterrato ulteriore locale deposito di ampia metratura accessibile da scala collocata nello spogliatoio e da rampa su via Follo angolo via Verdi.

Presenta un buono stato di conservazione.

#### **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA - subb. 708 e 709**

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, corridoio, camera e bagno.

Vi si accede sia dal disimpegno della zona uffici che dall'autorimessa collocata sul retro della palazzina, su via Follo angolo via Verdi.

Presenta le seguenti finiture:

- porta blindata d'ingresso su autorimessa, porte interne a battente tamburate e finitura tipo legno, serramenti esterni con vetrocamera e tapparelle;

- i muri e soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti sono in gres ceramico
- la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche;
- il rivestimento del bagno è in gres ceramico;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia; è presente uno scaldasalviette;
- l'impianto elettrico è sottotraccia; comprende impianto televisione, citofono;
- è presente impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna e termosifoni; è presente impianto di condizionamento;

L'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

Il box è costituito da un unico locale. Presenta porta metallica verniciata basculante, pavimento piastrellato, è intonacato e tinteggiato.

#### **LOTTO 2 – appartamento al piano primo – sub. 714**

Accessibile da ingresso collocato sul fronte principale della palazzina, attraverso vano scala comune. E' composto da ampio soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, camera e bagno, spazioso terrazzo e loggiato.

Presenta le seguenti finiture:

- porta blindata d'ingresso, porte interne in legno e vetro a battente, serramenti esterni con vetrocamera e tapparelle; nel loggiato i serramenti sono in alluminio;
- i muri e soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, nella zona pranzo c'è un'area rialzata rivestita in parquet;
- la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche tipo mosaico;
- il pavimento del bagno è in gres ceramico;
- il terrazzo è piastrellato, presenta barriera in c.a. e ferro verniciata, e copertura in legno;
- il loggiato è piastrellato

- il bagno è dotato di sanitari e doccia; è presente uno scaldasalviette;
- l'impianto elettrico è sottotraccia; comprende impianto televisione, citofono;
- è presente impianto di riscaldamento autonomo, con caldaietta esterna e termosifoni; è presente impianto di condizionamento;

L'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

**LOTTO 3 – appartamento al piano primo – sub. 715**

Accessibile da ingresso collocato sul fronte principale della palazzina, attraverso vano scala comune. E' composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, antibagno.

Presenta le seguenti finiture:

- porta blindata d'ingresso, porte interne in legno e vetro a battente, serramenti esterni con vetrocamera e tapparelle;
- i muri e soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti sono in piastrelle ceramiche;
- il pavimento e rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche;
- il bagno è dotato di sanitari e doccia;
- l'impianto elettrico è sottotraccia; comprende impianto televisione, citofono;
- è presente impianto di riscaldamento tradizionale con caldaietta in comune con l'appartamento sub. 716 (la caldaia è collocata sul terrazzo dell'appartamento sub. 716) e termosifoni.

L'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

**LOTTO 4 – appartamento al piano primo – sub. 716**

Accessibile da ingresso collocato sul fronte principale della palazzina, attraverso vano scala comune; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno, due terrazzi.

Presenta le seguenti finiture:

- porta blindata d'ingresso, porte interne in legno e vetro a battente, serramenti esterni con vetrocamera e tapparelle;
  - i muri e soffitti sono intonacati e tinteggiati;
  - i pavimenti sono in piastrelle ceramiche;
  - il pavimento e rivestimento del bagno è in gres ceramico;
  - il bagno è dotato di sanitari e doccia;
  - il terrazzo grande è piastrellato, presenta barriera in ferro verniciata, e copertura in legno;
  - il terrazzo piccolo è piastrellato;
  - l'impianto elettrico è sottotraccia; comprende impianto televisione, citofono;
  - è presente impianto di riscaldamento con caldaietta in comune con l'appartamento sub. 715 (la caldaia è collocata sul loggiato) e termosifoni.
- L'appartamento, si presenta in buono stato di conservazione.

### **QUESITO N. 3**

*per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;*

#### **Risposta**

La costruzione risale all'anno 1967. Nel 1972 viene ampliato il capannone e sopraalzato per la creazione di un appartamento al piano primo. Nel 1982 viene ampliata e sopraalzata parte dell'abitazione che prospetta su via Verdi. Nel 1986 vengono condonate opere abusive. Il capannone verrà ulteriormente ampliato nel 1986. Si fa presente che solo una porzione dell'ala ampliata nell'86 è oggetto di pignoramento. Nel 1989 vengono creati due uffici annessi all'attività artigianale.

Nel 2016 vengono eseguite opere di manutenzione straordinaria nella zona magazzino e uffici al piano terra e agli alloggi al piano primo. Rif. punto 4.

#### **QUESITO N. 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 in difformità della stessa; indichi in tali casi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,6 comma L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### **Risposta**

Le pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico (*allegato 2, pratiche in grassetto*) si riferiscono:

- ***PE 1095/1967 licenza di costruzione del 21.12.1967, per la costruzione di fabbricato, nello specifico per realizzare officina meccanica con sovrastante abitazione;***
- ***PE 1402/1969, parere favorevole del 13.10.1969, per la realizzazione di tettoia a carattere provvisorio;***

- **PE 1941/1972** *licenza di costruzione del 9.12.1972, per ampliamento e sistemazione capannone e sopralzo fabbricato per ricavarne appartamento al piano primo; e variante del 26/11/1976;*
- **Domanda del certificato di agibilità prot. 1042 del 6.02.1991** *relativa a sopralzo di casa di abitazione rif. licenza 1941 del 9.12.1972 e variante del 26.11.1974, con parere favorevole di abitabilità del 21.12.1976;*
- **Domanda del certificato di agibilità prot. 1042 del 6.02.1991** *relativa a capannoni rif. licenza 1941 del 9.12.1972 e variante del 26.11.1974, licenza di costruzione 1095 del 1967; non è stato possibile reperire certificato di agibilità;*
- **PE 3777/1982, concessione edilizia n. 533 prot. gen. del 29.12.1982,** *per ampliamento e sopralzo casa;*
- **PE 4906/1986, concessione edilizia in sanatoria,** *per sanare ampliamento abusivo dell'abitazione;*
- **Domanda del certificato di agibilità prot. 1042 del 6.02.1991** *relativa a abitazione rif. licenza 3777 del 29/12/1982, licenza di costruzione 1941 del 9.12.1972 e variante del 26.11.1974, condono PE 11906 presentato il 7.03.1986 prot. 1798; non è stato possibile reperire certificato di agibilità;*
- **PE 5180/1986, concessione edilizia n. 5180 prot gen e n. 792 reg. costr. del 13.02.1987, e variante in data 8.02.1988,** *per ampliamento di edificio esistente da adibirsi ad attività artigianale;*
- **Comunicazione inizio lavori opere interne prot. n. 6177 del 3.08.1989,** *per la realizzazione di uffici al piano terra;*
- **Certificato di agibilità del 11.12.1991** *relativo al capannone artigianale in seguito a CE 5180 del 13.02.1987 e variante del 8.02.1988 (il sub. 711 risulterebbe agibile);*

- *PE 146/1997, autorizzazione per opere edilizie n. 2316 prot. gen., del 22.07.1997 per tinteggiatura fabbricato;*
- *CILA 160/2016 archiviata;*
- ***CILA 131/2016 del 9.08.2016 per intervento di manutenzione straordinaria con modifiche interne alla zona magazzino e uffici al PT e agli alloggi al primo piano.***

In merito alla CILA 131/2016 del 9.08.2016, in seguito a quanto ritrovato presso l'ufficio tecnico, si fa presente quanto segue:

- sono state eseguite opere finalizzate al frazionamento del piano primo in tre appartamenti e alla creazione di zona uffici e appartamento al piano terra, non risulterebbe ad oggi dichiarata la fine lavori;
- sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato (nella zona uffici al piano terra: presenza di tavolati, aperture differenti, scala differente, assenza del locale disimpegno adiacente la sala attesa e differenti dimensioni sala attesa...- il nuovo piano ammezzato non risulterebbe autorizzato - il porticato d'ingresso al piano terra risulta essere un'autorimessa e accatastata come tale, rif. sub.709 - Al piano primo: non realizzato tavolato divisorio e chiusura apertura nel sub. 714 e non risulta realizzato lucernario nel bagno dello stesso appartamento; non risulta realizzata seconda apertura nella zona giorno dell'appartamento sub. 715; è stata realizzata copertura in legno del terrazzo del sub. 714 e del sub. 716, che da tav. dello stato di fatto allegata alla CILA viene dichiarata esistente; il terrazzo sul fronte principale del sub. 714, indicato nello stato di fatto come terrazzo coperto, è un loggiato come indicato da progetto);
- per quanto riguarda le modifiche interne realizzate in difformità alle autorizzazioni edilizie, al fine della conformità edilizia sarebbe necessaria

presentazione di **comunicazione CILA ad opere compiute** con il pagamento di mille euro circa di oneri, da verificarsi nello specifico presso l'ufficio tecnico del Comune al momento della presentazione della pratica stessa;

- in merito alla apertura non realizzata nel locale soggiorno/cucina del sub. 715, sarebbe necessaria la realizzazione della stessa per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, nello specifico i rapporti aeroilluminanti, così come da progetto presentato;

- in merito al lucernario che non risulterebbe realizzato nel bagno dell'appartamento sub. 714, si riterrebbe necessario il rispetto di quanto autorizzato.

Si ritiene necessario il rispetto della normativa antincendio che prevede che, le eventuali comunicazioni ammissibili con locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio in cui sono inserite, devono essere protette con porte metalliche a chiusura automatica.

In merito al capannone si rileva la presenza di tettoie esterne, una risulterebbe autorizzata per una metratura inferiore e l'altra non risulterebbe autorizzata; si fa presente che esiste una terza tettoia non oggetto di perizia e che la tettoia sul fronte è solo parzialmente oggetto di esecuzione;

- Per quanto non conforme alle autorizzazioni edilizie ad alla normativa vigente si riterrebbe opportuno il ripristino dello stato autorizzato (copertura terrazzo grande, chiusura terrazzo sul fronte, nuovo ammezzato e relativa scala...).

In merito alle agibilità degli appartamenti, degli uffici e dell'officina solo sub. 710 si fa presente che in seguito alla messa in conformità edilizia sarebbe necessario presentazione di pratica per l'agibilità con il versamento massimo di circa € 464 per ciascuna pratica.

**QUESITO N. 5**

*Per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/85.*

**Risposta**

Si allega certificato di destinazione urbanistica (*allegato 3*).

**QUESITO N. 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 per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia all'N.C.E.U. in relazione alla legge 1949/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

**Risposta**

Le risultanze catastali accertate, e di seguito riproposte, evidenziano come i cespiti siano stati correttamente denunciati al N.C.E.U. e come, l'identificazione catastale risponda ai dati citati nell'atto di pignoramento.

La partita catastale relativa agli immobili in Costa Volpino, via Nazionale 253 (*allegato 1*) è intestata a \_\_\_\_\_ per 1/1 ed è relativa ai seguenti mappali:

**LOTTO 1 – capannone industriale con officina, depositi e uffici, appartamento al piano terra e autorimessa**

- 4798 sub. 704, p T, cat. A/10, cl. 2, 5,5 vani, sup. cat. 116 m<sup>2</sup>, rendita euro 497,09 –

**Uffici** al piano terra; composto da reception, due uffici, archivio, disimpegno, bagni

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 712, vano scala comune sub. 713, area esterna comune sub. 701, sub. 705, sub. 706, sub. 707

- 4798 sub. 705, p T-1, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 704, area esterna comune sub. 701, sub. 706.

- 4798 sub. 706, p T, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 45 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale; deposito all'ammezzato

**Confini:** da nord verso est: sub. 707, sub. 704, sub. 705, area esterna comune sub. 701.

- 4798 sub. 707, p T, cat. A/10, cl. 2, 2 vani, sup. cat. 33 m<sup>2</sup>, rendita euro 180,76 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 704, sub. 706, area esterna sub. 701

- 4798 sub. 710, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 471 m<sup>2</sup>, sup. cat. 488 m<sup>2</sup>, rendita euro 778,40 –

**Capannone con officina e deposito** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 702, sub. 711, area esterna sub. 702, area esterna sub. 701, sub. 713, sub. 712, sub. 709.

- 4798 sub. 711, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 95 m<sup>2</sup>, sup. cat. 97 m<sup>2</sup>, rendita euro 157,00 –

**Porzione di capannone con officina** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area comune esterna sub. 702, p.lla 7784, area esterna comune sub. 702, sub. 710.

- 4798 sub. 712, p S1-T-1, cat. A/10, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 111 m<sup>2</sup>, rendita euro 406,71 –

**Locali** al piano terra: spogliatoio con bagni e scala d'accesso al seminterrato, disimp., sala d'attesa.

**Deposito** al seminterrato.

**Deposito** all'ammezzato.

**Confini al piano terra:** da nord verso est: sub. 709, sub 710, vano scala comune sub.713, sub. 704, sub. 708.

**Confini del seminterrato:** da nord verso est: affaccio su via Verdi, sub. 703, muri perimetrali.

**Confini dell'ammezzato:** da nord verso est: sub. 708, sub. 709, sub. 714

**appartamento al piano terra con autorimessa**

- 4798 sub. 708, p T, cat. A/2, cl. 2, 4 vani, sup. cat. 74 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 74, rendita euro 185,92 –

**Appartamento** al piano terra; composto da soggiorno/cucina, corridoio, camera e bagno

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, sub. 709, sub. 712, sub.704, sub. 707, affaccio su via Verdi.

- 4798 sub. 709, p T, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m<sup>2</sup>, sup. cat. 26 m<sup>2</sup>, rendita euro 22,57 –

**Autorimessa** composta da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 703, sub. 710, sub. 712, sub. 708.

**LOTTO 2 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 714, p 1, cat. A/2, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 103 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 94, rendita euro 278,89 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, catastamente due camere e bagno, terrazzo e loggiato.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, disimpegno comune sub. 713, affaccio su area comune sub. 701, affaccio su via Verdi.

**LOTTO 3 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 715, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3 vani, sup. cat. 48 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 48, rendita euro 139,44 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, antibagno.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, affaccio su copertura sub. 710, disimpegno comune sub. 713.

**LOTTO 4 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 716, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani, sup. cat. 56 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 53, rendita euro 162,68 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno, loggiato, terrazzo.

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, murature perimetrali, sub. 715, disimpegno comune sub. 713, sub. 714.

Si fa presente che il numero civico attuale risulterebbe il n. 307.

Inoltre, in merito alle planimetrie risulterebbe quanto segue:

**LOTTO 1 – capannone industriale con officina, depositi e uffici, appartamento al piano terra con box**

- 4798 sub. 704, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme se non per la differente posizione della porta dell'archivio e per la presenza di tavolato e scala sul fondo del disimpegno; risulta conforme a progetto CILA;
- 4798 sub. 705, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme;
- 4798 sub. 706, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme se non per la scala leggermente differente e per la presenza di tavolato tra l'ufficio e la scala;
- 4798 sub. 707, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme se non per la scala differente e per la presenza di tavolato tra l'ufficio e la scala;
- 4798 sub. 710, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme, l'altezza minima rilevata è di mt. 5,90 massima di mt. 6,60
- 4798 sub. 711, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme, l'altezza minima rilevata è di mt. 5,90 massima di mt. 7
- 4798 sub. 712, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme se non per l'assenza del piccolo disimpegno adiacente la sala d'attesa e la differente dimensione della sala d'attesa al piano terra, (risulta conforme a progetto CILA); e per una apertura realizzata nella muratura interna del piano seminterrato;

#### **appartamento al piano terra e autorimessa**

- 4798 sub. 708, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme
- 4798 sub. 709, p T: la planimetria risulterebbe pressochè conforme

#### **LOTTO 2 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 714, p 1: risulterebbe pressochè conforme tranne per l'assenza del tavolato divisorio, e assenza di aperture autorizzati con la CILA del 2016 ma non realizzati; risulta conforme a progetto CILA;

#### **LOTTO 3 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 715, p 1: la planimetria risulterebbe pressochè conforme, se non per l'assenza dell'apertura nel locale soggiorno-cucina. In merito alla apertura, correttamente dichiarata nel progetto e riportata a catasto ma non realizzata, per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, nello specifico i rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno/cucina, sarebbe necessaria la realizzazione della stessa così come da progetto presentato; risulta conforme a progetto CILA;

#### **LOTTO 4 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 716, p 1: risulterebbe pressochè conforme

Essendo le planimetrie conformi allo stato autorizzato con la CILA del 2016, se non per alcune eccezioni e per economia della procedura la sottoscritta ritiene di non procedere alle variazioni catastali.

#### **QUESITO N. 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 base ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*

#### **Risposta**

In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data della notifica, la società Bettoli Fiore & C. SAS di Bettoli Marino CF= 02050690169 risultava intestata per la quota di 1/1 sui beni riferiti all'esecuzione in oggetto, in forza del seguente atto: notaio Quarti Giuliana, atto del 6.05.2015, rep. n. 136554/23498 trascritto a Bergamo in data 8.05.2015 ai nn. 17754/12412.

Con tale atto di trasformazione la società

diviene una

s.a.s e assume la denominazione di \_\_\_\_\_, e nel patrimonio sociale sono compresi i seguenti beni immobili in Comune di Costa Volpino: part. 4798 di are 24,10 con sovrastante fabbricato censito a CF al via Nazionale 253, fg. 6 mapp. 4798 - sub. 1, PT, cat. C/6, cl. 2 mq 22; sub. 2, PT cat. C/3, cl. 2, mq 787; sub. 3, P 1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5; sub. 4, PT, cat. C/3, cl. 2, mq 103; oltre a quota di comproprietà di ½ dell'area in mappa alla p.lla 7784 di are 18 con sovrastante fabbricato....

#### **QUESITO N. 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 che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da qualcuno dei suddetti titoli; all'informazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

#### **Risposta**

È stata effettuata ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 8.11.2017 e 23.11.2017.

#### **PROVENIENZA DEI BENI:**

**1) con Atto di compravendita in data 22.04.1967, notaio Angelo Cemmi, rep. n. 17541, trascritto a Bergamo in data 20.05.1967 ai nn. 9366/7292. il**

nato a Costa Volpino il 10.01.1936, terreno in Comune di Costa Volpino, identificato a Catasto Terreni col mapp. 932/D prato di are 02.90 e col mapp. 933/C seminativo di are 8.10.

**2) con Atto di compravendita in data 15.06.1971, notaio Angelo Cemmi, rep. n. 23797, trascritto a Bergamo in data 15.06.1971 ai nn. 13208/11027. il**

nato a Costa Volpino il 10.01.1936, terreno in Comune di Costa Volpino, identificato a Catasto Terreni col mapp. 4797/A, di are 3.40 e al mapp. 4798/A di are 9.70

**3) con Atto di conferimento in società in data 8.07.2004, notaio Giuliana Quarti, rep. n. 117339/15686, trascritto a Bergamo in data 17.07.2004 ai nn.**

**37767/25508.** Contro il sig. \_\_\_\_\_ e a favore della società \_\_\_\_\_, i beni oggetto del presente atto risultano essere: **part. 4798 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4,** oltre ad altri.

**4) con Atto di trasformazione di società in data 6.05.2015, rep. n. 136554/23498 trascritto a Bergamo in data 8.05.2015 ai nn. 17754/12412.**

Con tale atto di trasformazione la società

; nel patrimonio sociale sono compresi i seguenti beni immobili in Comune di Costa Volpino: part. 4798 di are 24,10 con sovrastante fabbricato censito a Catasto fabbricati al via Nazionale 253, fg. 6 **mapp. 4798** - sub. 1, PT, cat. C/6, cl. 2 mq 22; **sub. 2**, PT cat. C/3, cl. 2, mq 787; **sub. 3**, P 1, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5; **sub. 4**, PT, cat. C/3, cl. 2, mq 103; oltre a quota di comproprietà di  $\frac{1}{2}$  dell'area in mappa alla p.lla 7784 di are 18 con sovrastante fabbricato....

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

##### **1) iscrizione del 9.06.2004, n 29748/8145 - ipoteca volontaria**

a Favore **BANCA DI VALLE CAMONICA SPA**, sede Breno BS - Per il diritto di proprietà - **quota 1/1**

contro:

- Per il diritto di proprietà - **quota 1/1**

in forza di atto di mutuo fondiario

- capitale = € 450.000,00

- tasso annuo = 3.5 %

- interessi = -

- spese = -

- somma complessiva = € 900.000,00

- scadenza = 9 anni e 11 mesi

Grava sui beni in Costa Volpino:

- **Fg. 6, mapp. 4798 subb. 1,2,3,4**

- *Oltre ad altri per la quota di 1/2*

Annotazione: del 31.10.2008 ai nn. 68170/15508 – restrizione di beni (particella

4223 subb. 702, 703, 704, 705)

**2) iscrizione del 15.10.2009, n 67212/10613 - ipoteca volontaria**

a Favore **CREDITO BERGMASCO SOCIETA' PER AZIONI**, sede Bergamo -

Per il diritto di proprietà - **quota 1/1**

contro:

quale terzo datore di ipoteca per la quota di  $\frac{1}{2}$  relativamente ad altri

beni

in forza di atto di mutuo fondiario

- capitale = € 212.000,00
- tasso annuo = 3.289 %
- interessi = -
- spese = -
- somma complessiva = € 424.000,00
- scadenza = 10 anni

Grava sui beni in Costa Volpino:

- ***Fg. 6, mapp. 4798 subb. 1,2,4***
- *Oltre ad altri*

**3) trascrizione del 5.04.2017, n 14958/10015 - pignoramento**

a Favore **RECORD RICAMBI SRL**, sede Brescia - Per il diritto di proprietà -

**quota 1/1**

contro:

- Per il diritto di proprietà - **quota 1/1**

in forza di verbale di pignoramento

Grava sui beni in Costa Volpino:

- 4798 sub. 704, p T, cat. A/10, cl. 2, 5,5 vani,
- 4798 sub. 705, p T, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani,
- 4798 sub. 706, p T, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani,
- 4798 sub. 707, p T, cat. A/10, cl. 2, 2 vani,
- 4798 sub. 708, p T, cat. A/2, cl. 2, 4 vani,
- 4798 sub. 709, p T, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m<sup>2</sup>,
- 4798 sub. 710, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 471 m<sup>2</sup>,
- 4798 sub. 711, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 95 m<sup>2</sup>,
- 4798 sub. 712, p T, cat. A/10, cl. 2, 4,5 vani,
- 4798 sub. 714, p 1, cat. A/2, cl. 2, 6 vani,
- 4798 sub. 715, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3 vani,
- 4798 sub. 716, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani,

#### **QUESITO N. 9**

*alla determinazione del valore degli immobili pignorati*

#### **Risposta**

Oggetto del pignoramento è un compendio immobiliare composto da palazzina addossata a capannone industriale: un appartamento al piano terra, tre appartamenti al piano primo, uffici al piano terra, una autorimessa, officina meccanica, locali deposito. Gli immobili sono ubicati in Comune di Costa Volpino. Il valore al m<sup>2</sup> degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2017 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il "Listino prezzi degli immobili" 2017 di F.I.M.A.A., Case e Terreni, osservatorio immobiliare 2017, nonché dalle

indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona e per metodo comparativo.

Il criterio di stima considera anche aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia del singolo bene.

Per il capannone, tenendo conto di quanto esposto ai punti precedenti, si è stimato un prezzo base di Euro 750 al m<sup>2</sup>.

Si ritiene che il sub. 711 sia penalizzato dalla condivisione degli ingressi e del locale stesso con il mappale confinante, non oggetto di pignoramento, pur trattandosi di una minima parte e laterale del lotto 1.

Si ritiene che il sub. 712, date le proprie caratteristiche, possa essere valutato al pari del capannone.

L'individuazione della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione di parametri correttivi ricorrenti in provincia di Bergamo:

- magazzini seminterrati/ammezzati: superficie lorda di pavimento x 0,50
- tettoie: superficie lorda di pavimento x 0,25 (solo autorizzate rif. punto 4)

Per gli uffici, tenendo conto di quanto esposto al punto 2, si è stimato un prezzo base di Euro 1250 al m<sup>2</sup>.

(Non verrà conteggiata la superficie dell'ammezzato realizzato sopra gli uffici senza autorizzazione rif. punto 4).

Per l'abitazione, tenendo conto di quanto esposto al punto 2, si è stimato un prezzo base di Euro 1200,00 (milleduecento) al m<sup>2</sup>.

L'individuazione della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione di parametri correttivi ricorrenti in provincia di Bergamo:

- abitazione: superficie lorda di pavimento x 1,00;
- terrazzi: superficie lorda di pavimento x 0,33;

In merito alle aree esterne, al mapp. 4798 subb. 701, 702 e 703 classificate come beni comuni non censibili alle sole unità immobiliari pignorate, al fine di una corretta valutazione si ritiene opportuno tenerle in considerazione, sia dal punto di vista della appetibilità delle unità immobiliari appartamento e degli uffici, che hanno la possibilità di usufruirne come parcheggio, che per il capannone, per le necessità legate al transito mezzi anche pesanti funzionali alla attività produttiva e di parcheggio.

Il sub. 701 risulterebbe essere BCNC dei mappali 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 714, 715, 716, comune a tutte le unità immobiliari. Nello specifico cortile di accesso antistante la palazzina, attualmente utilizzato a parcheggio e ingresso/passaggio dei mezzi dell'intero compendio e del mappale 7784 confinante, non oggetto di pignoramento. Area esterna: circa 557 mq.

Il sub. 702 risulta essere BCNC dei mappali 710 e 711, comune ai soli subalterni dell'officina. Nello specifico cortile sul fronte e area sul retro dell'officina, attualmente sul fronte utilizzato a parcheggio e passaggio dei mezzi dell'intero compendio e del mappale 7784 confinante, non oggetto di pignoramento. Area esterna: circa 642 mq.

Il sub. 703 risulta essere BCNC dei mappali 708, 709, 710, 711. Rampe di accesso sul retro del compendio immobiliare. Area esterna: circa 113 mq.

E' stato preso in considerazione che le aree esterne al compendio immobiliare risulterebbero in parte oggetto di ampliamento della viabilità per previsione urbanistica.

Dovrà essere preso in considerazione il diritto di passo da costituirsi a carico delle unità pignorate e favore del lotto confinante p.la 7784, non avendo tale lotto altro accesso carrale se non un accesso sul retro che conduce all'interrato.

Determinazione della **superficie ragguagliata commerciale LOTTO 1:**

**capannone industriale con officina, depositi e uffici – subb. 704, 705, 706, 707, 710, 711 e appartamento con autorimessa subb. 708, 709**

locale	slp	coeff.	SUP. COM.
--------	-----	--------	-----------

officina	m <sup>2</sup>	600,00	x	1,00	=	m <sup>2</sup>	600,00	
magazzini/depositi	m <sup>2</sup>	134,50	x	0,50	=	m <sup>2</sup>	67,25	
tettoia autorizzata	m <sup>2</sup>	15,00	x	0,25	=	m <sup>2</sup>	3,75	
							m <sup>2</sup>	671,00

Approssimata a circa mq 671

locale		slp		coeff.		SUP. COM.	
uffici	m <sup>2</sup>	183,00	x	1,00	=	m <sup>2</sup> 183,00	
magazzini/ammezz	m <sup>2</sup>	37,00	x	0,33	=	m <sup>2</sup> 12,21	
							m <sup>2</sup> 195,21

Approssimata a mq 195

locale		slp		coeff.		SUP. COM.	
abitazione	m <sup>2</sup>	71,00	x	1,00	=	m <sup>2</sup> 71,00	
							m <sup>2</sup> 71,00

Approssimata a circa mq 71

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità

immobiliare *officina e depositi*:

m<sup>2</sup> 671,00 x € 750,00 = € 503.250,00 approssimato a € 503.000,00

- area esterna sub. 702 a corpo = € 48.000,00

- area esterna sub. 701 a corpo = € 24.000,00

- area esterna sub. 703 a corpo = € 6.000,00

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità

immobiliare *uffici con magazzini*:

m<sup>2</sup> 195,00 x € 1250,00 = € 243.750,00 approssimato a € 243.500,00

- area esterna sub. 701 a corpo = € 7.000,00

- area esterna sub. 703 a corpo = € 1.700,00

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità

immobiliare *appartamento con autorimessa*:

m <sup>2</sup> 71 x € 1200,00 = € 85.200,00 approssimato a	€ 85.000,00
- autorimessa a corpo	€ 15.000,00
- quota area esterna sub. 703 a corpo =	€ 750,00
- quota area esterna sub. 701 a corpo =	€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 936.950,00</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *Riduzione del valore del 15% con ulteriore riduzione del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la messa in conformità urbanistico edilizia e il ripristino dello stato autorizzato:*

**€ -140.542,50**

**€ - 39.820,38**

- *Riduzione per smaltimento e sostituzione copertura cemento-amianto circa:*

(circa m<sup>2</sup> 600 di copertura x € 60,00/mq) **€ -36.000,00**

- *Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:*

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 € 720.587,12**

**Approssimato a € 720.500,00**

Determinazione della **superficie ragguagliata commerciale LOTTO 2:**

**appartamento al piano primo – sub. 714**

locale	slp	coeff.	SUP. COM.
appartamento	m <sup>2</sup> 93,00 x	1,00 =	m <sup>2</sup> 93,00
terrazzi	m <sup>2</sup> 38,00 x	0,33 =	m <sup>2</sup> 12,54
			m <sup>2</sup> 105,54

Approssimata a circa mq 105

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità immobiliare *appartamento*:

m<sup>2</sup> 105 x € 1200,00 = € 126.000,00 approssimato a € 126.000,00  
- quota area esterna sub. 701 a corpo = € 3.800,00  
**Totale** € **129.800,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *Riduzione del valore del 15% con ulteriore riduzione del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la messa in conformità urbanistico edilizia e il ripristino dello stato autorizzato:*

€ -19.470,00

€ - 5.516,50

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2** € **104.813,50**

**Approssimato a** € **104.500,00**

Determinazione della **superficie ragguagliata commerciale LOTTO 3:**

**appartamento al piano primo – sub. 715**

locale	slp	coeff.	SUP. COM.
appartamento	m <sup>2</sup> 47,00 x	1,00 =	m <sup>2</sup> 47,00
			m <sup>2</sup> 47,00

Approssimata a circa mq 47

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità immobiliare *appartamento*:

m<sup>2</sup> 47 x € 1200,00 = € 56.400,00 approssimato a € 56.000,00

- quota area esterna sub. 701 a corpo = € 1.700,00

**Totale € 57.700,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *Riduzione del valore del 15% con ulteriore riduzione del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la messa in conformità urbanistico edilizia e il ripristino dello stato autorizzato:*

€ -8.655,00

€ - 2.452,25

- *Riduzione del valore per la installazione di impianto con pompa di calore al fine di rendere termoautonomo l'appartamento circa*

€ - 6.000,00

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3 € 40.592,75**

***Approssimato a € 40.500,00***

Determinazione della **superficie ragguagliata commerciale LOTTO 4:**  
**appartamento al piano primo – sub. 716**

locale	slp	coeff.	SUP. COM.
appartamento	m <sup>2</sup> 52,00 x	1,00 =	m <sup>2</sup> 52,00
terrazzi	m <sup>2</sup> 8,90 x	0,33 =	m <sup>2</sup> 2,94
			m <sup>2</sup> 54,94

Approssimata a circa mq 55

Pertanto si determina il **valore commerciale** della unità

immobiliare *appartamento:*

m<sup>2</sup> 55 x € 1200,00 = € 66.000,00 approssimato a € 66.000,00

- quota area esterna sub. 701 a corpo = € 2.000,00

**Totale** € **68.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *Riduzione del valore del 15% con ulteriore riduzione del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per la messa in conformità urbanistico edilizia e il ripristino dello stato autorizzato:*

€ **-10.200,00**

€ **- 2.890,00**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4** € **54.910,00**

***Approssimato a*** € **54.500,00**

**QUESITO N. 10:**

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

**Risposta:**

Si ritiene sia opportuna la **vendita in quattro lotti**, la cui consistenza ed il cui valore attribuibile risulta definito come di seguito.

Premesso quanto sopra, si ritiene di accorpare l'appartamento al piano terra in unico lotto con officina e uffici per via dell'uso per cui sarebbe nato l'appartamento: alloggio del titolare dell'officina, e per via del collegamento diretto dello stesso con gli uffici.

Si ritiene che il sub. 711 sia penalizzato dalla condivisione degli ingressi e del locale stesso con il mappale confinante, non oggetto di pignoramento, pur trattandosi di una minima parte laterale del lotto 1.

Dovrà essere preso in considerazione il diritto di passo da costituirsi a carico delle unità pignorate e a favore del lotto confinante p.lla 7784, non avendo tale lotto allo stato attuale altro accesso carrabile se non un accesso sul retro che conduce all'interrato.

**LOTTO 1 – capannone industriale con officina, depositi e uffici, appartamento al piano terra e autorimessa**

- 4798 sub. 704, p T, cat. A/10, cl. 2, 5,5 vani, sup. cat. 116 m<sup>2</sup>, rendita euro 497,09 –

**Uffici** al piano terra; composto da reception, due uffici, archivio, disimpegno, bagni

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 712, vano scala comune sub. 713, area esterna comune sub. 701, sub. 705, sub. 706, sub. 707

- 4798 sub. 705, p T-1, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 704, area esterna comune sub. 701, sub. 706.

- 4798 sub. 706, p T, cat. A/10, cl. 2, 1,5 vani, sup. cat. 45 m<sup>2</sup>, rendita euro 135,57 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale; deposito all'ammezzato

**Confini:** da nord verso est: sub. 707, sub. 704, sub. 705, area esterna comune sub. 701.

- 4798 sub. 707, p T, cat. A/10, cl. 2, 2 vani, sup. cat. 33 m<sup>2</sup>, rendita euro 180,76 –

**Ufficio** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: sub. 708, sub. 704, sub. 706, area esterna sub. 701

- 4798 sub. 710, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 471 m<sup>2</sup>, sup. cat. 488 m<sup>2</sup>, rendita euro 778,40 –

**Capannone con officina e deposito** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 702, sub. 711, area esterna sub. 702, area esterna sub. 701, sub. 713, sub. 712, sub. 709.

- 4798 sub. 711, p T, cat. C/3, cl. 2, cons. 95 m<sup>2</sup>, sup. cat. 97 m<sup>2</sup>, rendita euro 157,00 –

**Porzione di capannone con officina** al piano terra; composto da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area comune esterna sub. 702, p.lla 7784, area esterna comune sub. 702, sub. 710.

- 4798 sub. 712, p S1-T-1, cat. A/10, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 111 m<sup>2</sup>, rendita euro 406,71 –

**Locali** al piano terra: spogliatoio con bagni e scala d'accesso al seminterrato, disimp., sala d'attesa.

**Deposito** al seminterrato.

**Deposito** all'ammezzato.

**Confini al piano terra:** da nord verso est: sub. 709, sub 710, vano scala comune sub.713, sub. 704, sub. 708.

**Confini del seminterrato:** da nord verso est: affaccio su via Verdi, sub. 703, muri perimetrali.

**Confini dell'ammezzato:** da nord verso est: sub. 708, sub. 709, sub. 714

**appartamento al piano terra con autorimessa**

- 4798 sub. 708, p T, cat. A/2, cl. 2, 4 vani, sup. cat. 74 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 74, rendita euro 185,92 –

**Appartamento** al piano terra; composto da soggiorno/cucina, corridoio, camera e bagno

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, sub. 709, sub. 712, sub.704, sub. 707, affaccio su via Verdi.

- 4798 sub. 709, p T, cat. C/6, cl. 2, cons. 23 m<sup>2</sup>, sup. cat. 26 m<sup>2</sup>, rendita euro 22,57 –

**Autorimessa** composta da unico locale

**Confini:** da nord verso est: area esterna comune sub. 703, sub. 710, sub. 712, sub. 708.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1**

**€ 720.500,00**

**LOTTO 2 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 714, p 1, cat. A/2, cl. 2, 6 vani, sup. cat. 103 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 94, rendita euro 278,89 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, catastamente due camere e bagno, terrazzo e loggiato.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, disimpegno comune sub. 713, affaccio su area comune sub. 701, affaccio su via Verdi.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2**

**€ 104.500,00**

**LOTTO 3 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 715, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3 vani, sup. cat. 48 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 48, rendita euro 139,44 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, antibagno.

**Confini:** da nord verso est: sub. 716, affaccio su copertura sub. 710, disimpegno comune sub. 713.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3**

**€ 40.500,00**

**LOTTO 4 – appartamento al piano primo**

- 4798 sub. 716, p 1, cat. A/2, cl. 2, 3,5 vani, sup. cat. 56 m<sup>2</sup>, tot. escl. aree scop. m<sup>2</sup> 53, rendita euro 162,68 –

**Appartamento** al piano primo; composto da soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno, loggiato, terrazzo.

**Confini:** da nord verso est: affaccio su area esterna comune sub. 703, murature perimetrali, sub. 715, disimpegno comune sub. 713, sub. 714.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4**

**€ 54.500,00**

**QUESITO N. 11:**

*all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*

**Risposta:**

Si deve tener conto che le unità immobiliari pignorate fanno parte di unico compendio immobiliare che comprende dei beni non oggetto di pignoramento. Il tutto inserito in area esterna a servizio dell'attività produttiva.

Sarebbe necessario prendere in considerazione il diritto di passo da costituirsi a carico delle unità pignorate e favore del lotto confinante p.lla 7784, non avendo tale lotto allo stato attuale altro accesso carrabile se non un accesso sul retro che conduce all'interrato.

Si ritiene che il sub. 711 sia penalizzato dalla condivisione degli ingressi e del locale stesso con il mappale confinante, non oggetto di pignoramento, pur trattandosi di una minima parte laterale del lotto 1.

Premesso quanto sopra, si ritiene di accorpate l'appartamento al piano terra in unico lotto con officina e uffici per via dell'uso per cui sarebbe nato tale

appartamento: alloggio del titolare dell'officina e per via del collegamento diretto dello stesso con gli uffici.

Considerata la disposizione planimetrica, la consistenza e le caratteristiche proprie delle unità immobiliari in oggetto, la sottoscritta ritiene, per l'appetibilità delle unità immobiliari, di accorpate i lotti come sopra identificati.

**QUESITO N. 12:**

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

**Risposta:**

Allo stato attuale le unità immobiliari in oggetto risultano essere di proprietà:

per 1/1 (*allegato 1*) e al momento del sopralluogo la sottoscritta le ha trovate occupate.

Il sig. \_\_\_\_\_ che la sottoscritta ha contattato per procedere ai sopralluoghi, ha fornito alla sottoscritta:

- Contratto di locazione tra
- registrato a Clusone il 15.07.2016 – durata fino al 31.05.2022; oggetto di locazione gli immobili al mapp.le 4798 subb. 4, 5, 6, 7;

- Contratto di locazione tra
  - durata fino al 20.03.2031; oggetto della locazione sono i subb. 2,3,4 p.la 7784, non oggetto di pignoramento, la sottoscritta lo allega per completezza, essendo parte del medesimo compendio e oggetto oltre ad altri di successivo contratto di locazione tra Bettoli e Rimalibe sopracitato;

Si allegano i contratti forniti alla sottoscritta e verifica della stessa presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 8). La sottoscritta allega relazione ricevuta dal sig. \_\_\_\_\_ con riferimento al contratto di locazione a \_\_\_\_\_ e alle opere eseguite nel compendio immobiliare a seguito della recente CILA (allegato 9) di cui si omettono gli allegati per ragioni di dimensioni.

Durante il sopralluogo ho rilevato l'occupazione delle diverse unità immobiliari pignorate da parte di terzi e in seguito a richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di sublocazione alla Agenzia delle Entrate, la stessa inviava risposta allegata (allegato 10): risultano n. 2 contratti di sublocazione registrati telematicamente dalla società

- n.346 serie 3T registrato in data 10/02/2017 durata dal 02/02/2017 al 01/02/2021 e risolto in data 30/06/2017 Partic. N. 4798 Sub 715, il locatore

\_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_ ;

- n.349 serie 3T registrato in data 10/02/2017 durata dal 02/02/2017 al 01/02/2021 partic. 4798 Sub 716, il locatore \_\_\_\_\_ il conduttore \_\_\_\_\_

**QUESITO N. 13:**

*all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*

**Risposta:**

Non risulta in corso alcuna procedura espropriativa per P.U. riguardante gli edifici in oggetto. Le aree esterne, classificate come BCNC, risulterebbero in parte, sui confini esterni, oggetto di ampliamento della viabilità per previsione urbanistica da PGT.

**QUESITO N. 14:**

*all'allegazione delle planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

**Risposta:**

Si allega la planimetria catastale dell'immobile (*allegato 1*) e la documentazione fotografica acquisita durante i sopralluoghi (*allegato 4,5,6,7*).

**QUESITO N. 15:**

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

**Risposta:**

Successivamente alla vendita, in ottemperanza alla comunicazione della Cancelleria, verranno predisposte e presentate al competente U.T.E. le necessarie domande di voltura.

**QUESITO N. 16:**

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

*immobiliare.*

**Risposta:**

Vedasi Bando di vendita immobiliare, allegato a parte.

La sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del sig. G.R. per qualsiasi chiarimento.

Paladina 17.04.2018

**IL TECNICO INCARICATO**

**Arch**

**Allegati:**

- 1 – documentazione catastale
- 2 – autorizzazioni edilizie
- 3 - CDU
- 4 – documentazione fotografica lotto 1
- 5 – documentazione fotografica lotto 2
- 6 – documentazione fotografica lotto 3
- 7 – documentazione fotografica lotto 4
- 8 – contratti locazione e verifica presso Agenzia delle Entrate
- 9 – relazione fornita dal sig. Accardi
- 10 – contratti sublocazione e pec per richiesta verifica
- 11 - dichiarazione invio alle parti

**Allegato a parte:**

- bando di vendita immobiliare

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **340/17**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Elena Gelato**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

- con avv.

**Michele Grimaldi**

CONTRO:

[REDACTED]

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1



FOTO 1



FOTO 2

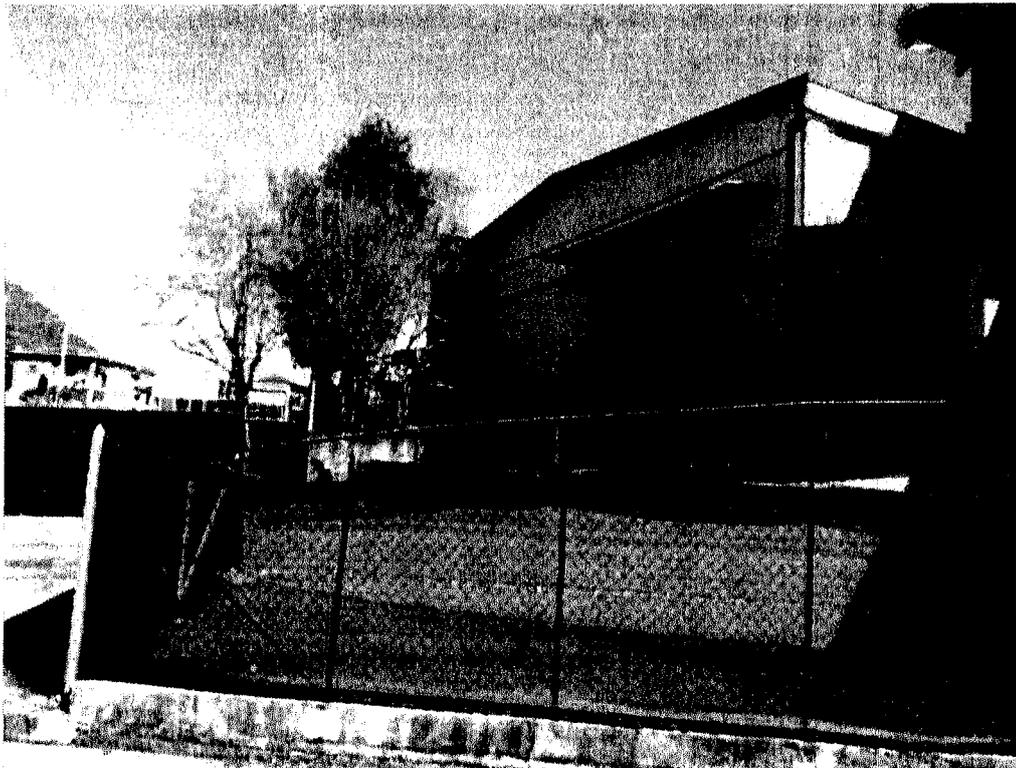


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5 - CAPANNONE



FOTO 6



FOTO 7

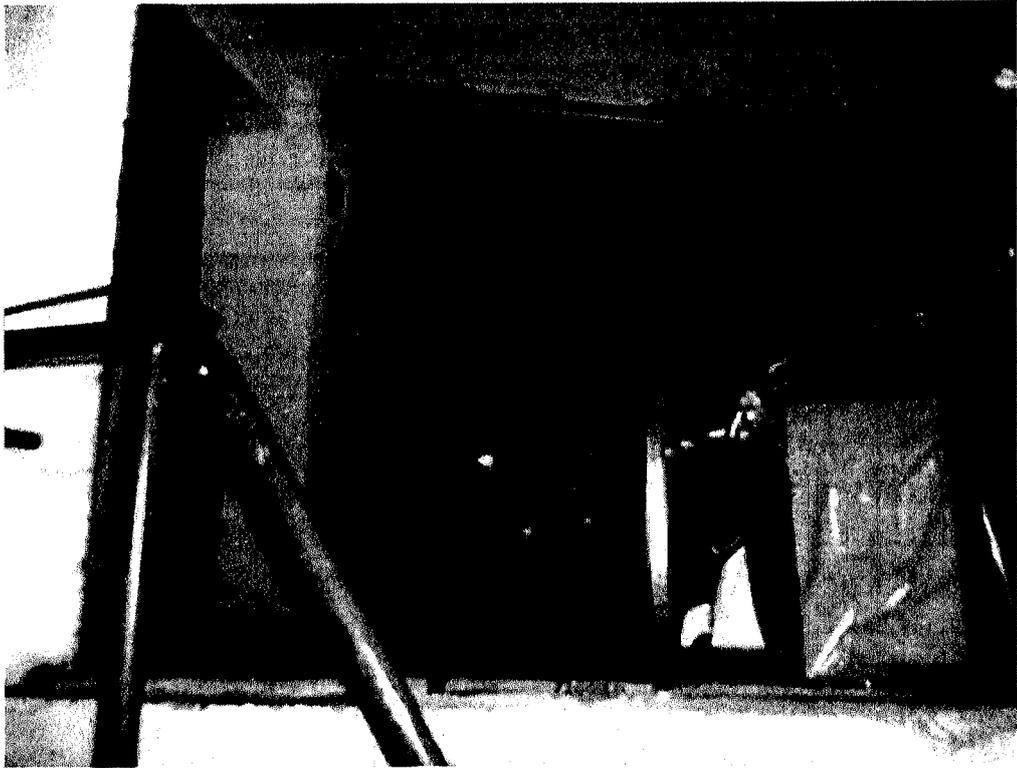


FOTO 8 - DEPOSITO AMMEZZATO

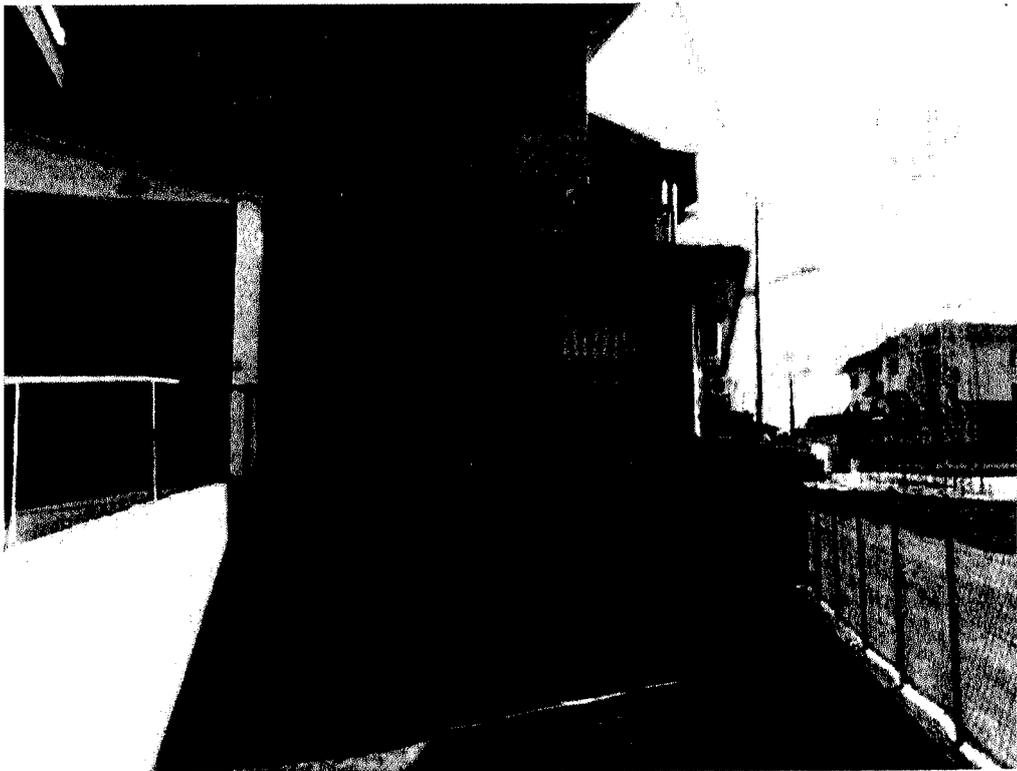


FOTO 9 - INGRESSO DEPOSITO SEMINTERRATO



FOTO 10 – DEPOSITO SEMITERRATO

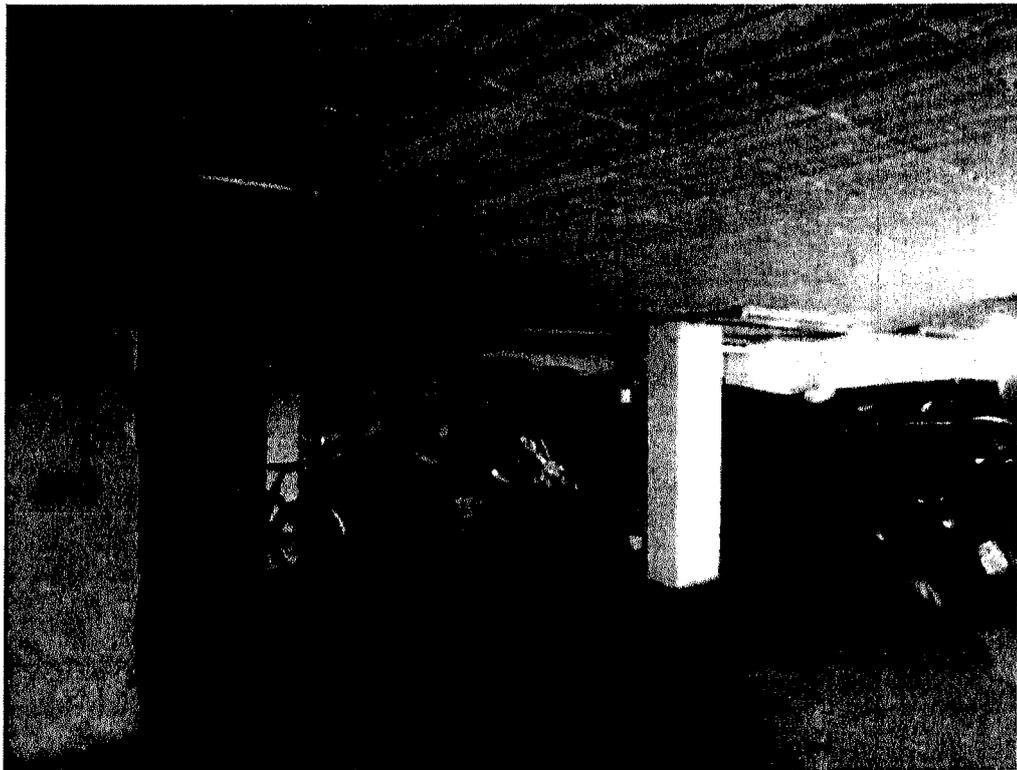


FOTO 11 – DEPOSITO SEMITERRATO

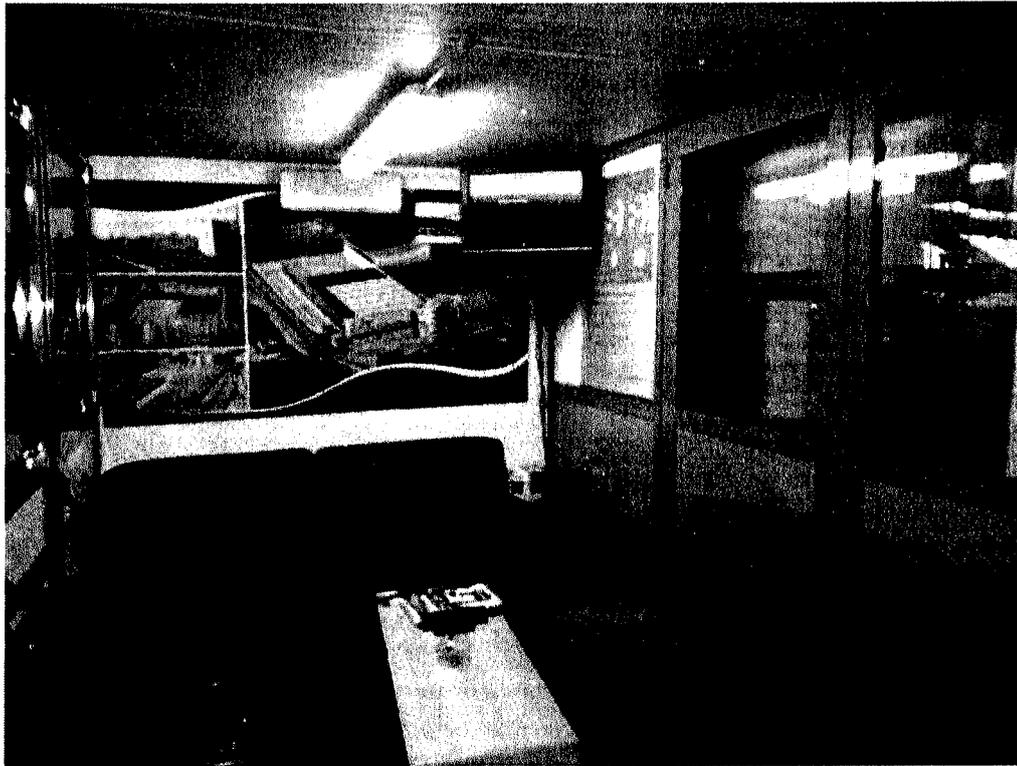


FOTO 12 – SALA ASPETTO

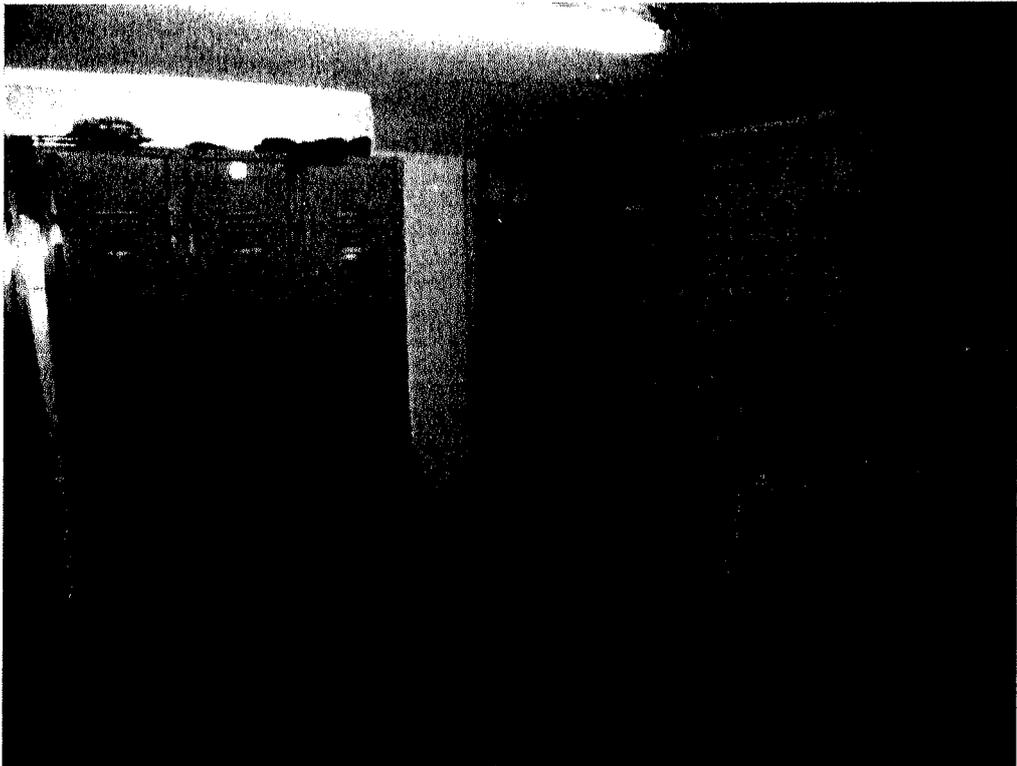


FOTO 13 – SPOGLIATOI

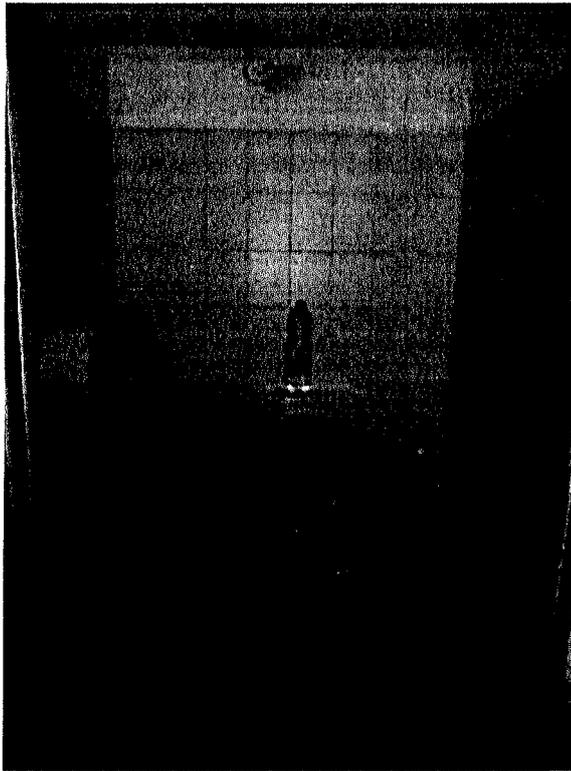


FOTO 14 – BAGNO SPOGLIATOI



FOTO 15 – DOCCIA



FOTO 16 – UFFICI

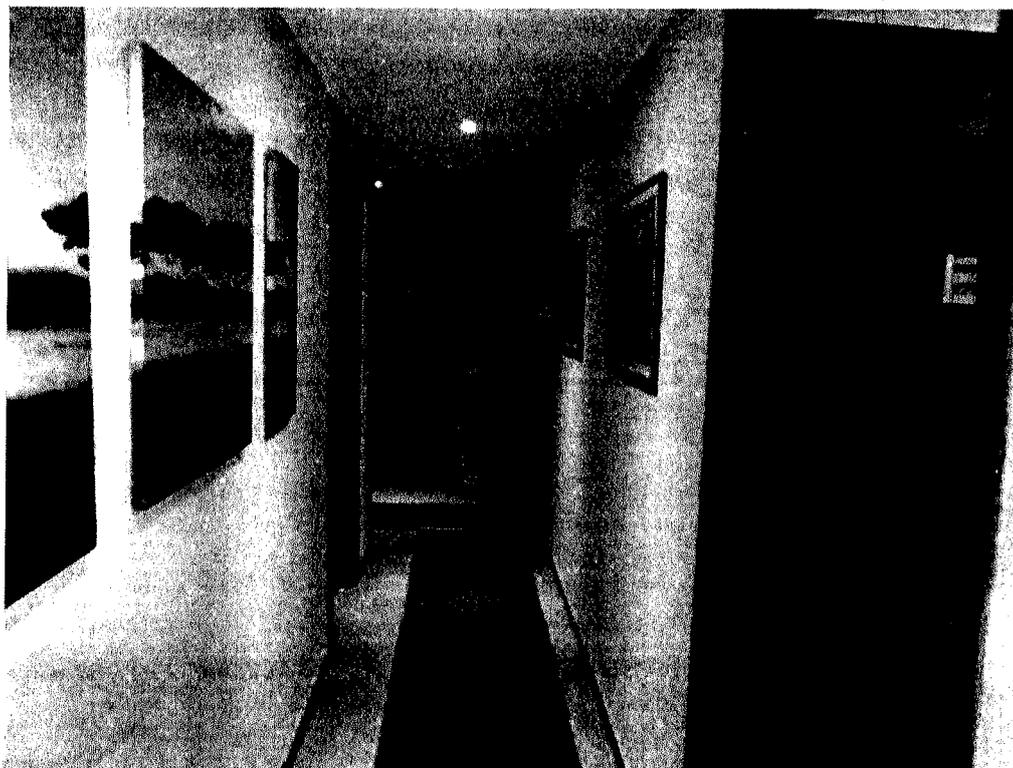


FOTO 17

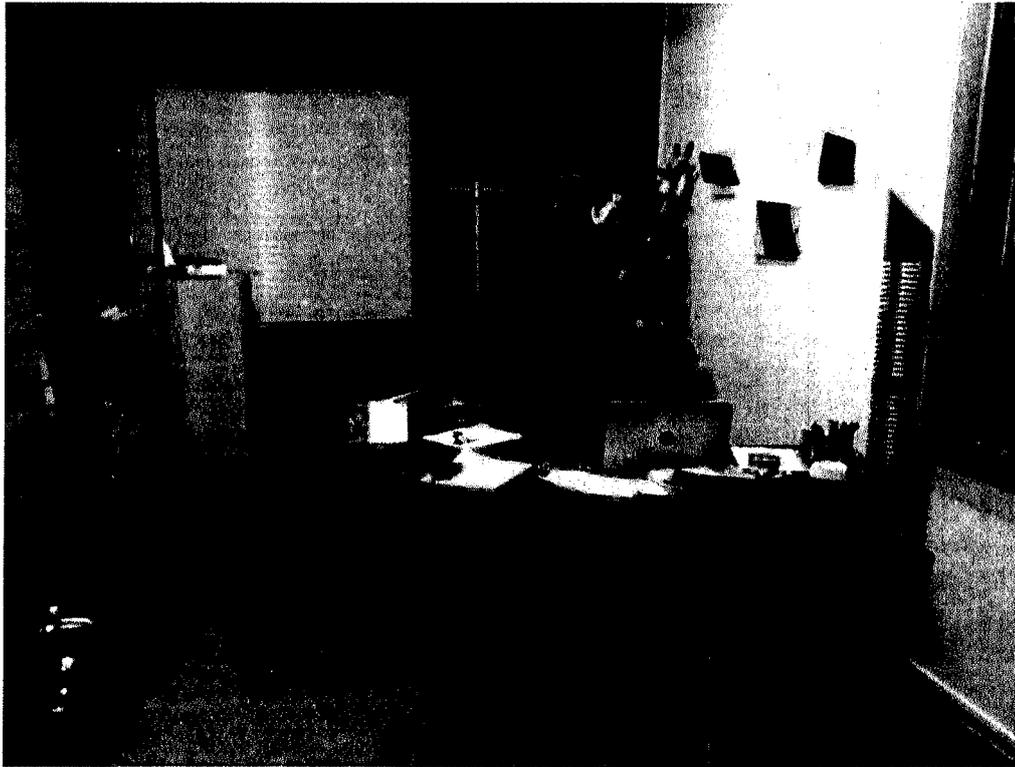


FOTO 18

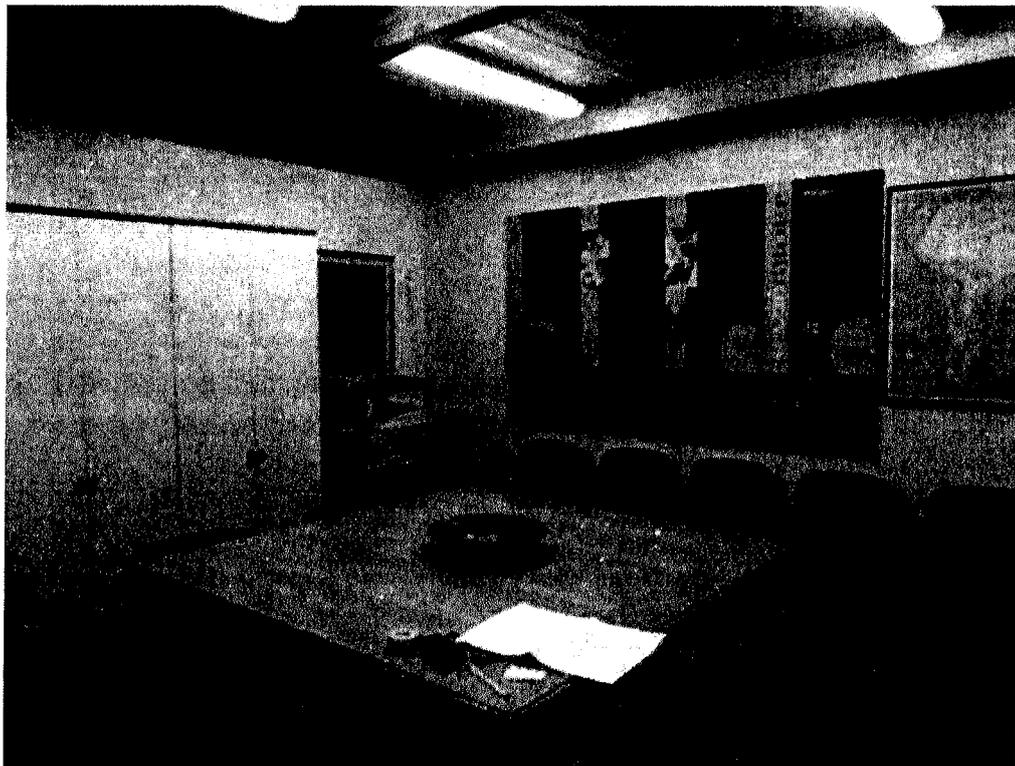


FOTO 19

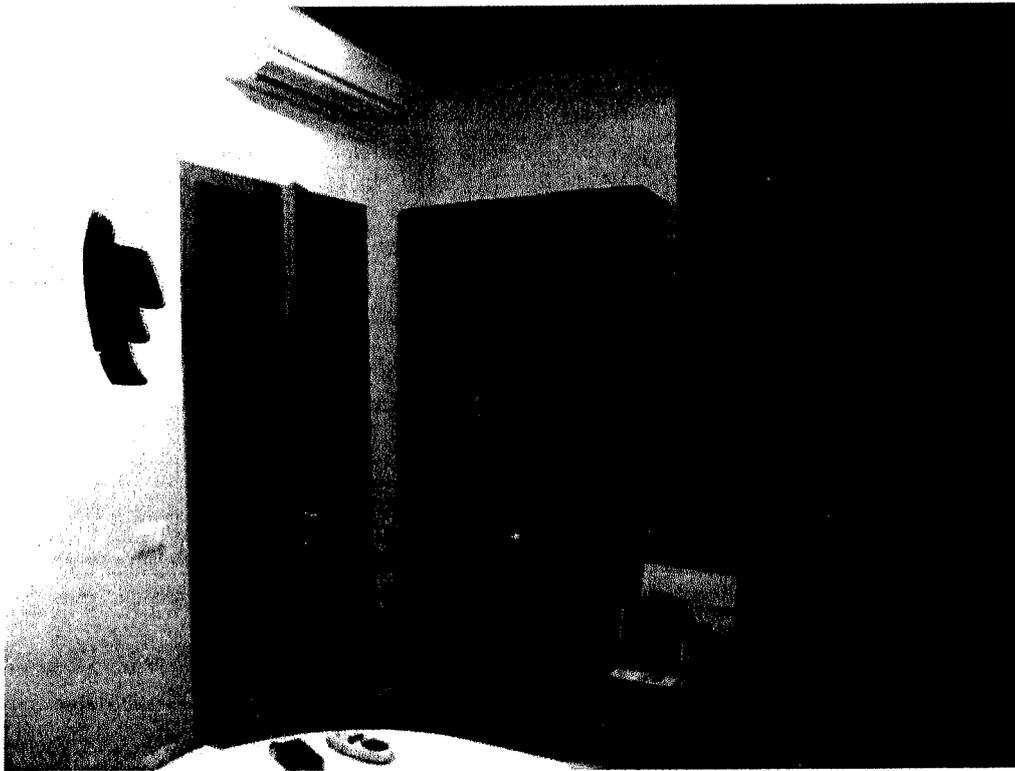


FOTO 20



FOTO 21

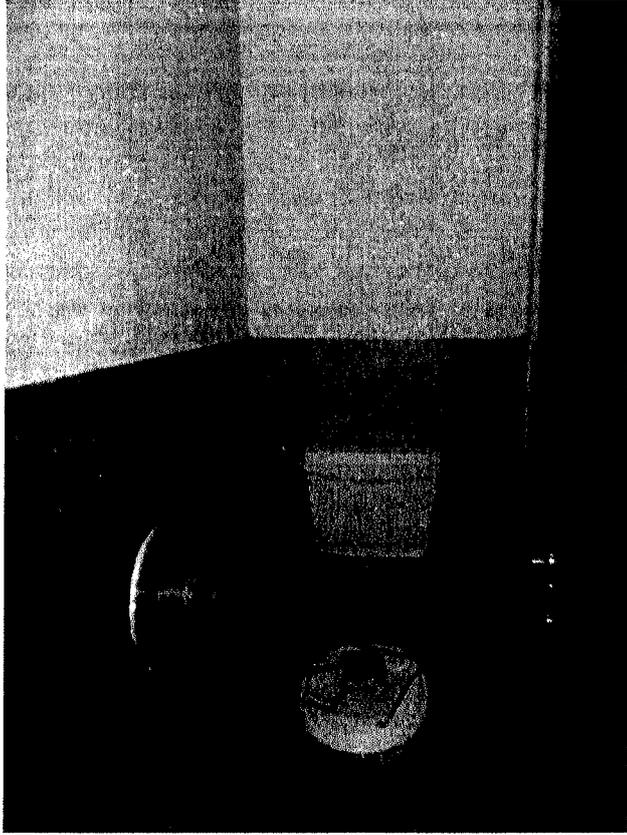


FOTO 22

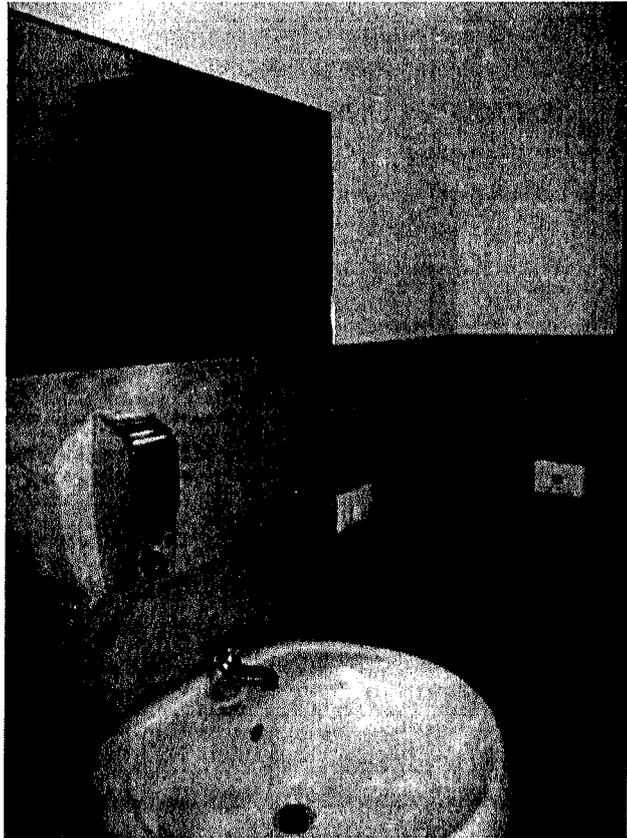


FOTO 23

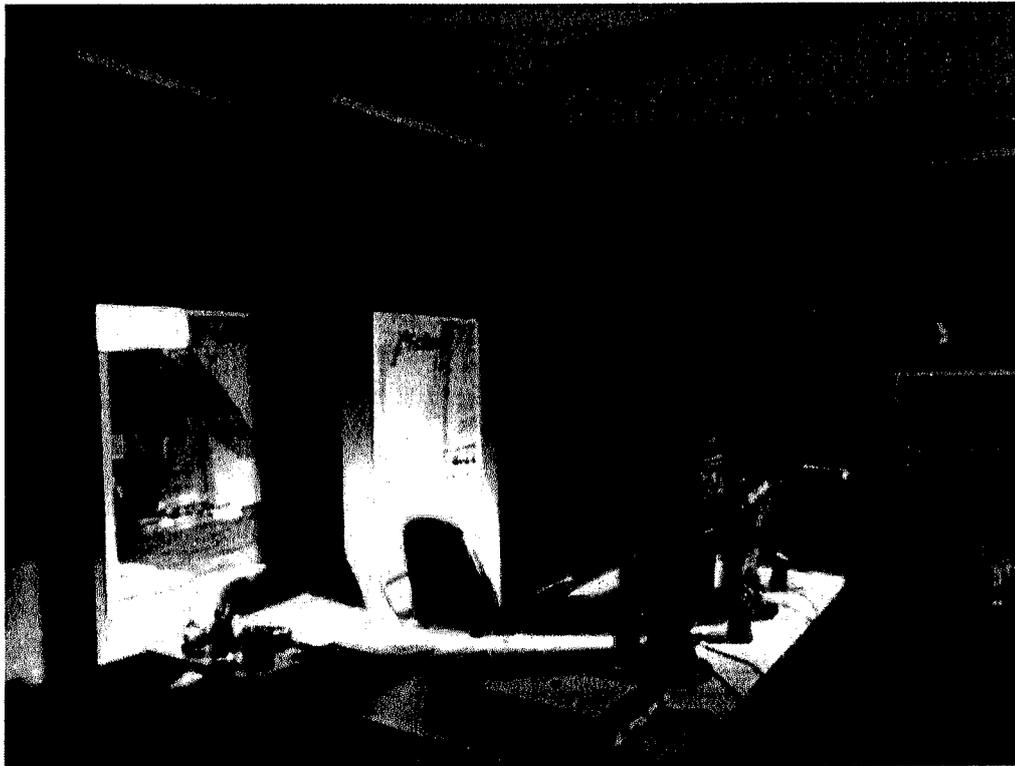


FOTO 24



FOTO 25

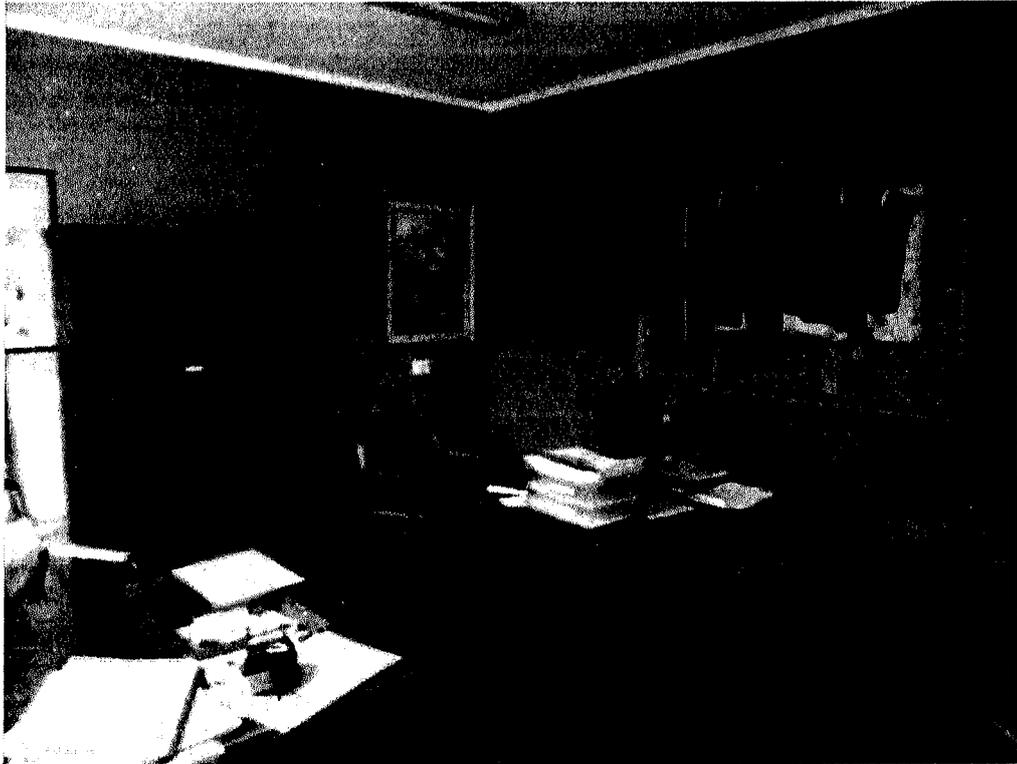


FOTO 26

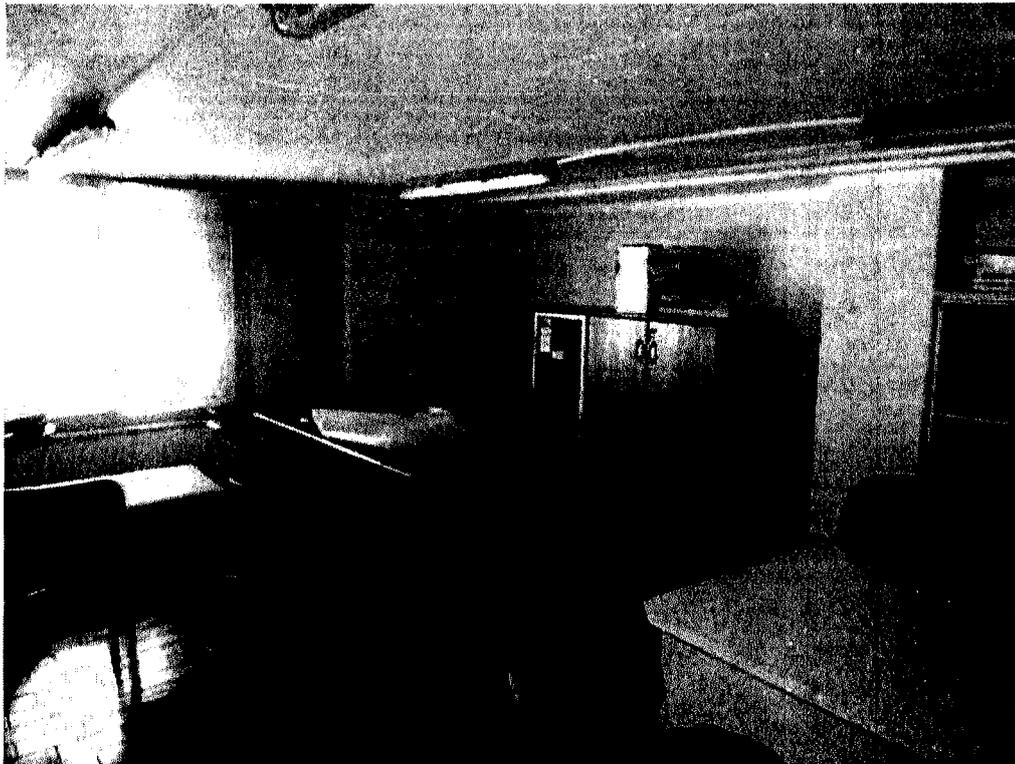


FOTO 27



FOTO 28



FOTO 29



FOTO 30 - APPARTAMENTO

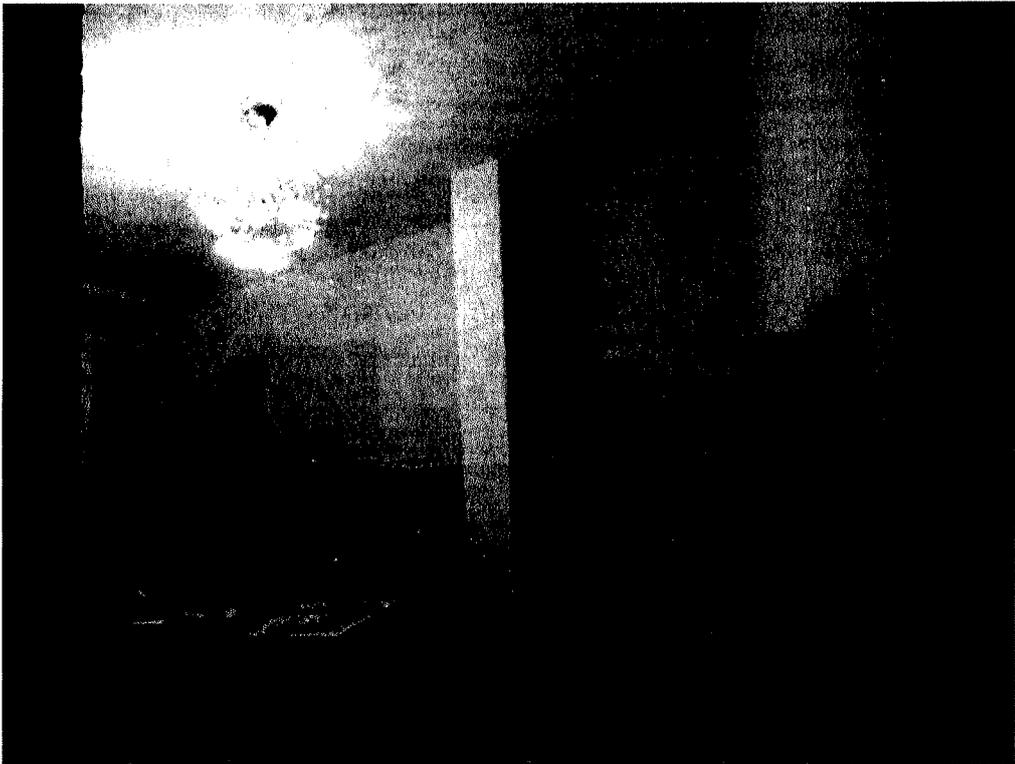


FOTO 31

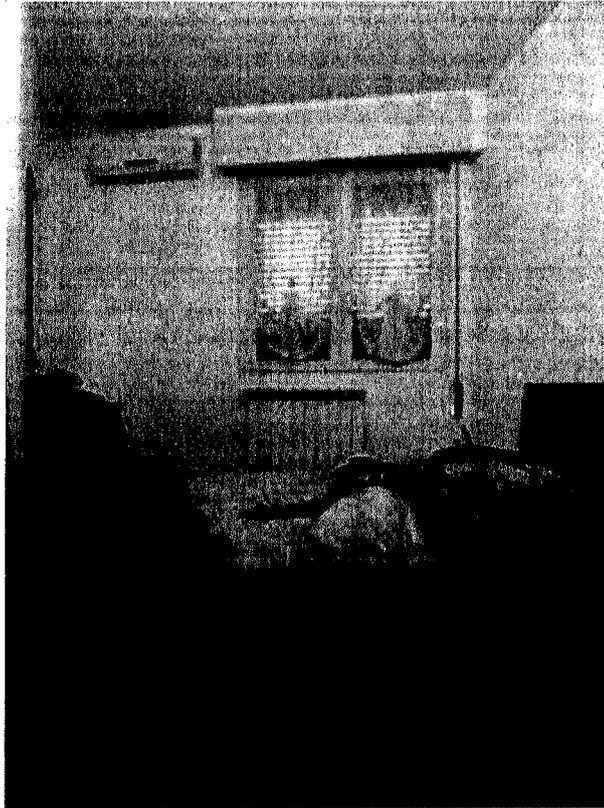


FOTO 32



FOTO 33

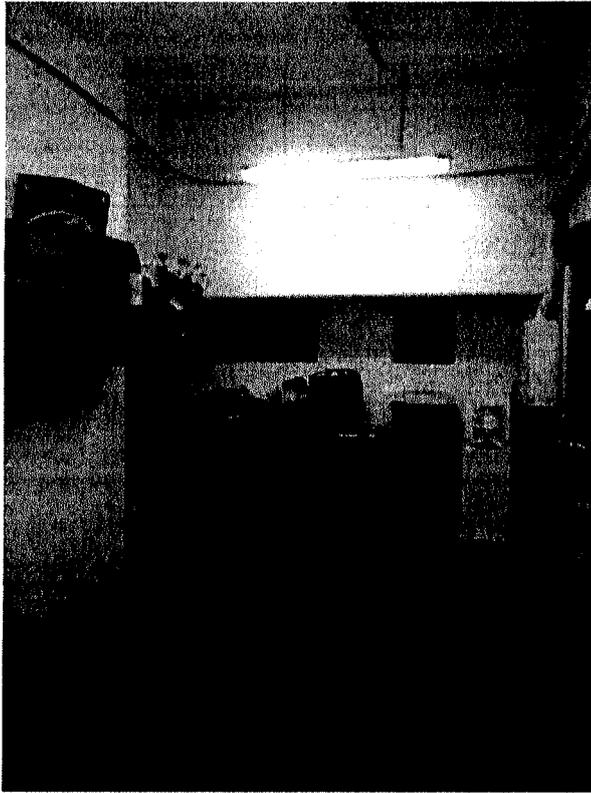


FOTO 34



FOTO 35

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **340/17**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Elena Gelato**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

- con avv.

**Michele Grimaldi**

CONTRO:

[REDACTED]

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2

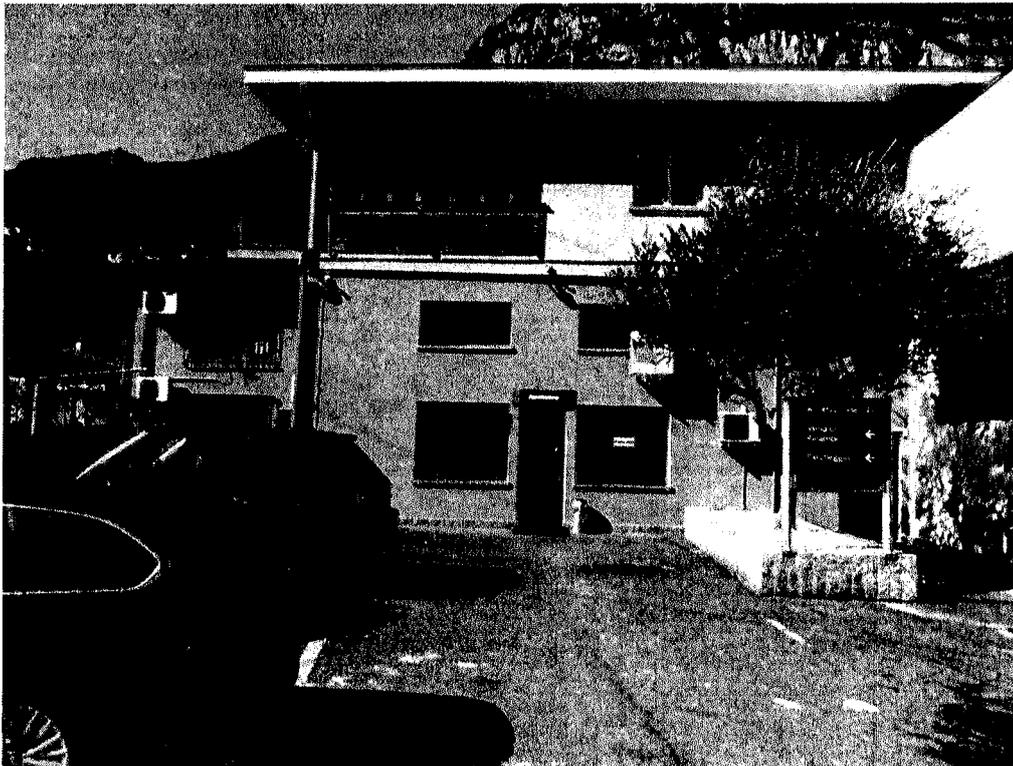


FOTO 1

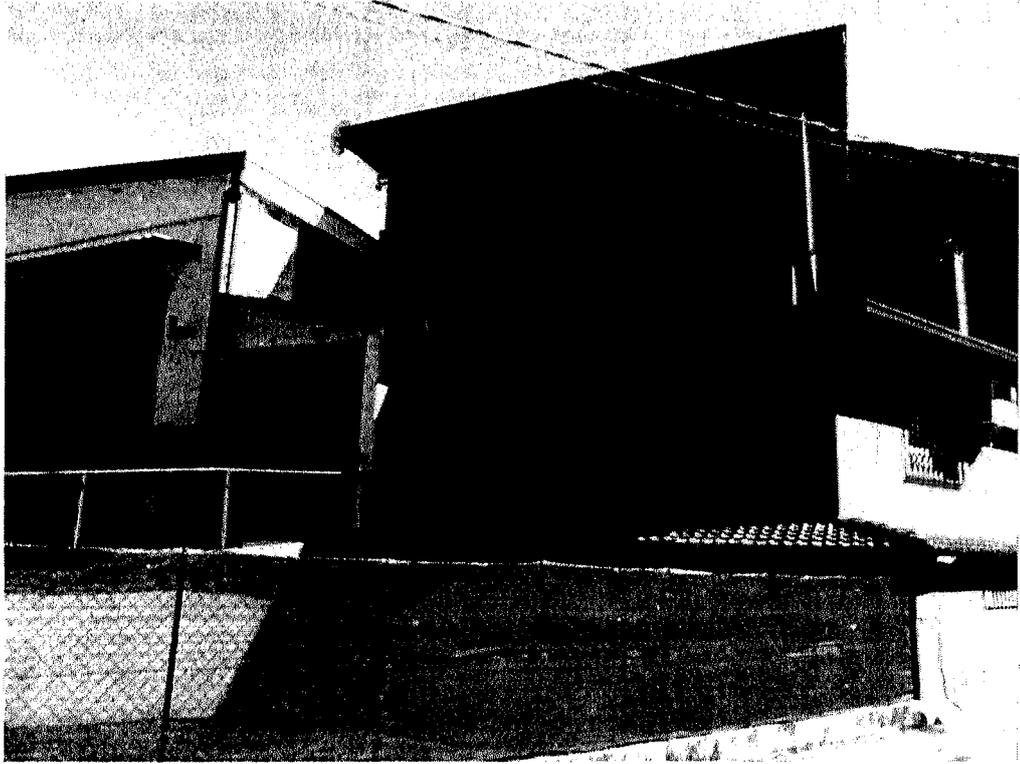


FOTO 2

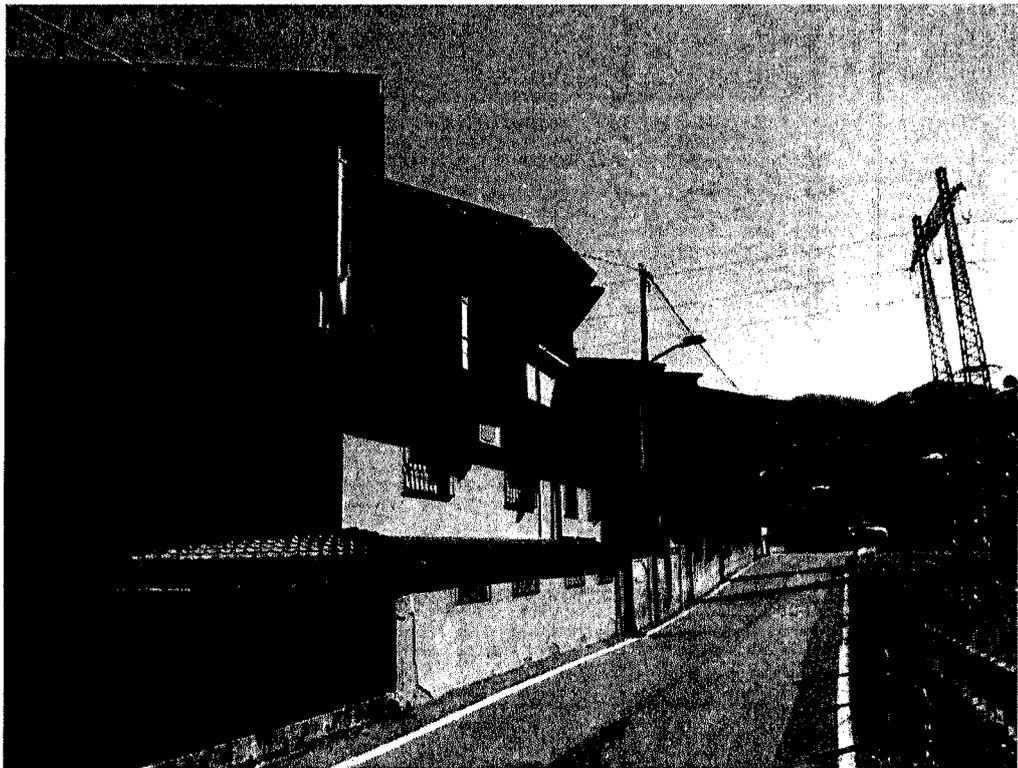


FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

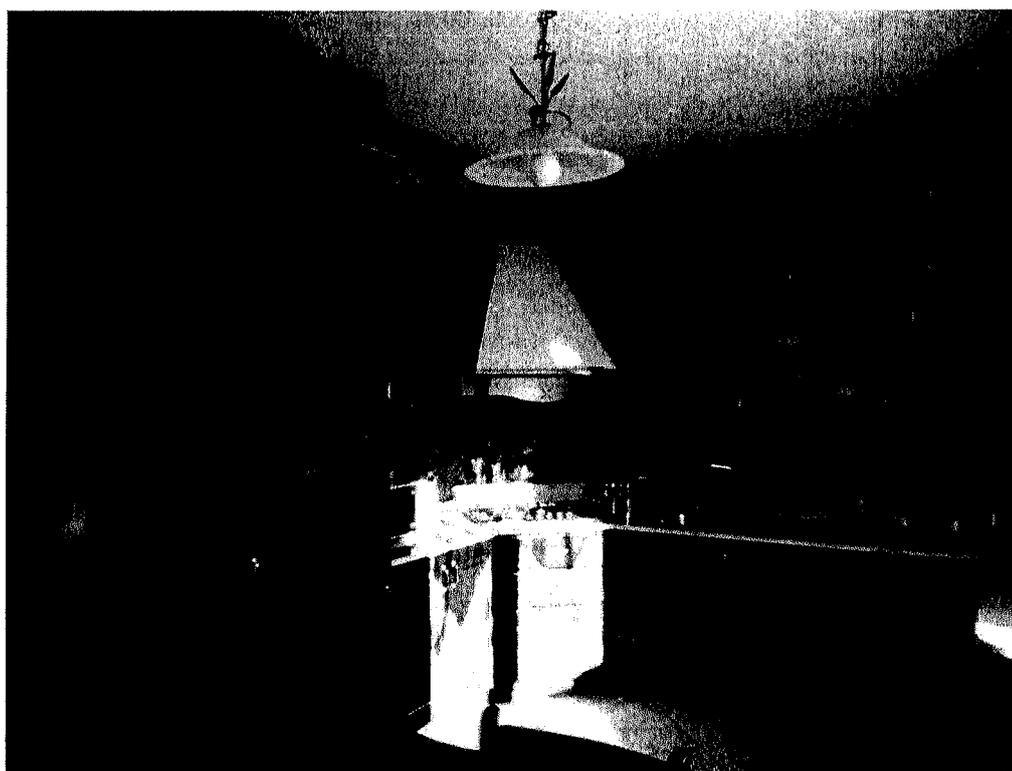


FOTO 7



FOTO 8

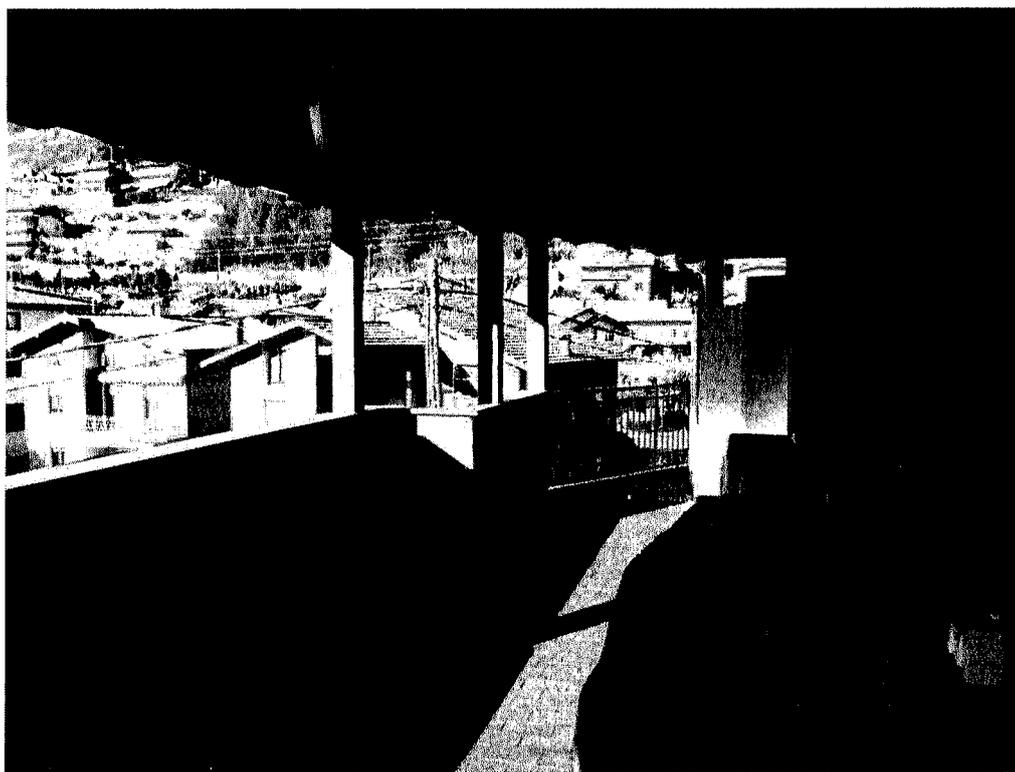


FOTO 9

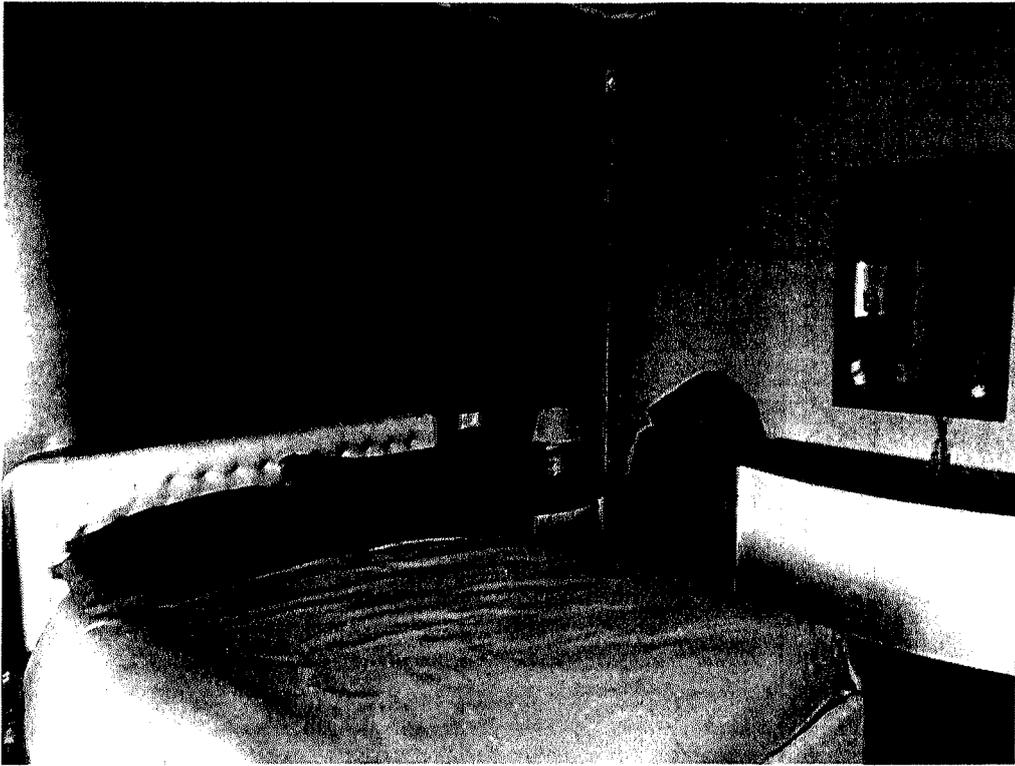


FOTO 10

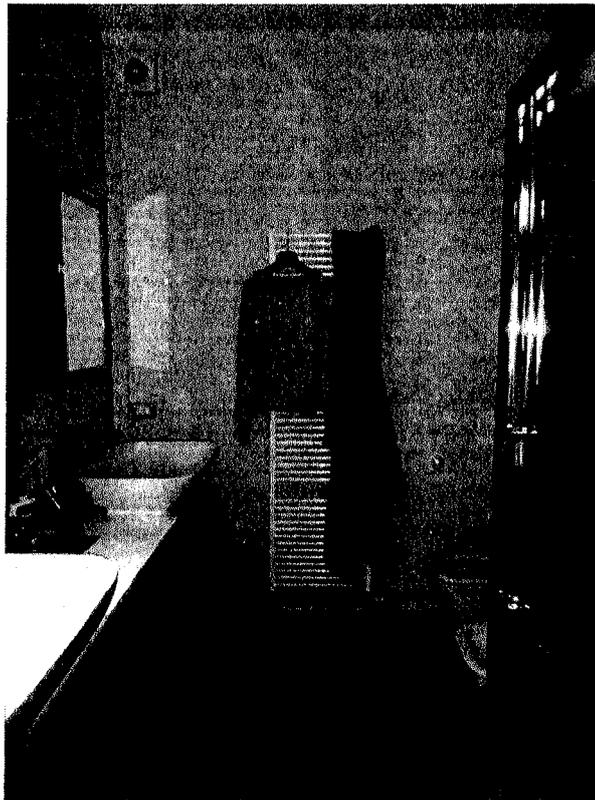


FOTO 11

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **340/17**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Elena Gelato**

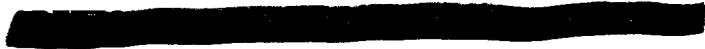
PROMOSSA DA:



- con avv.

**Michele Grimaldi**

CONTRO:



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3



FOTO 1

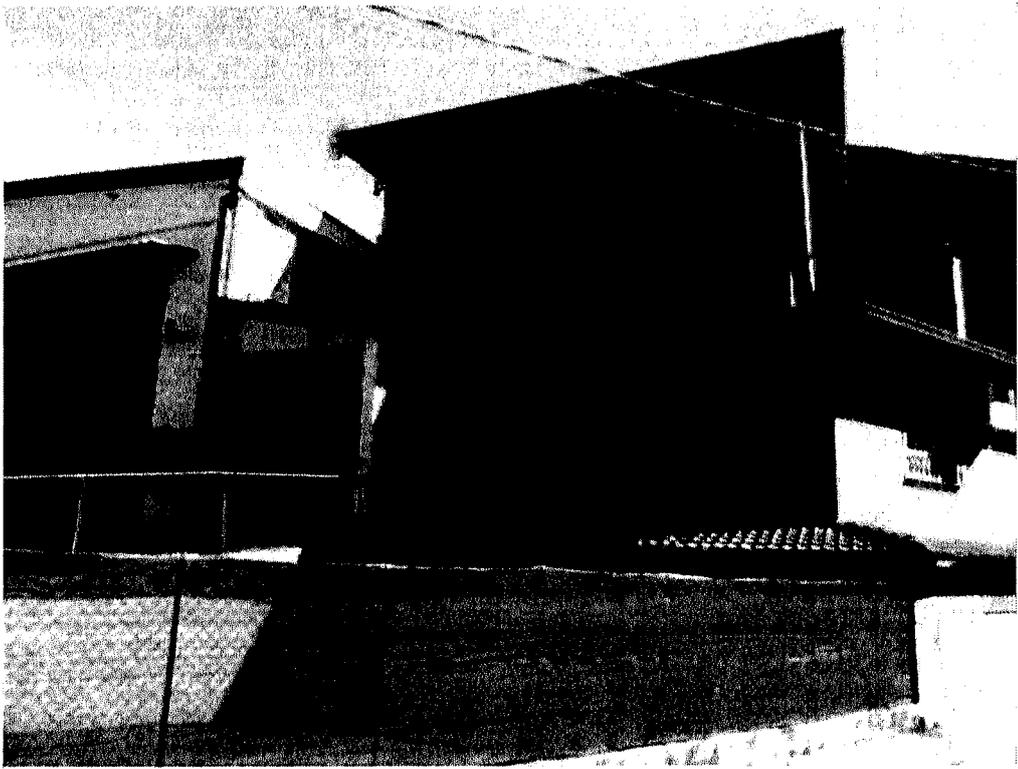


FOTO 2

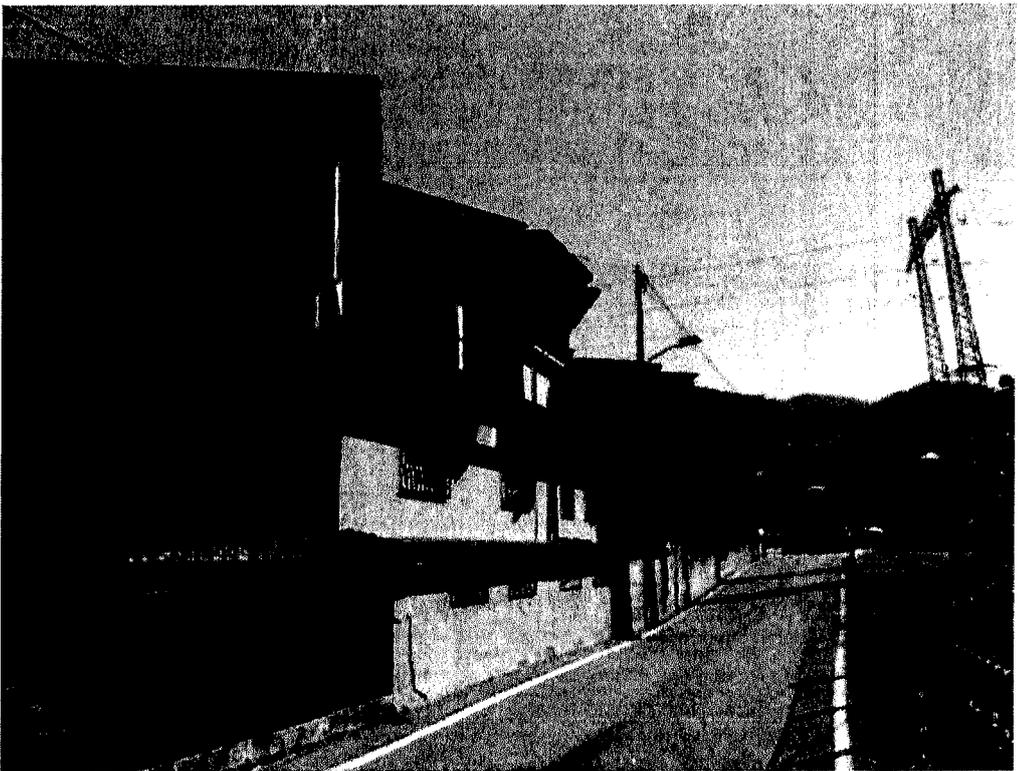


FOTO 3



FOTO 4

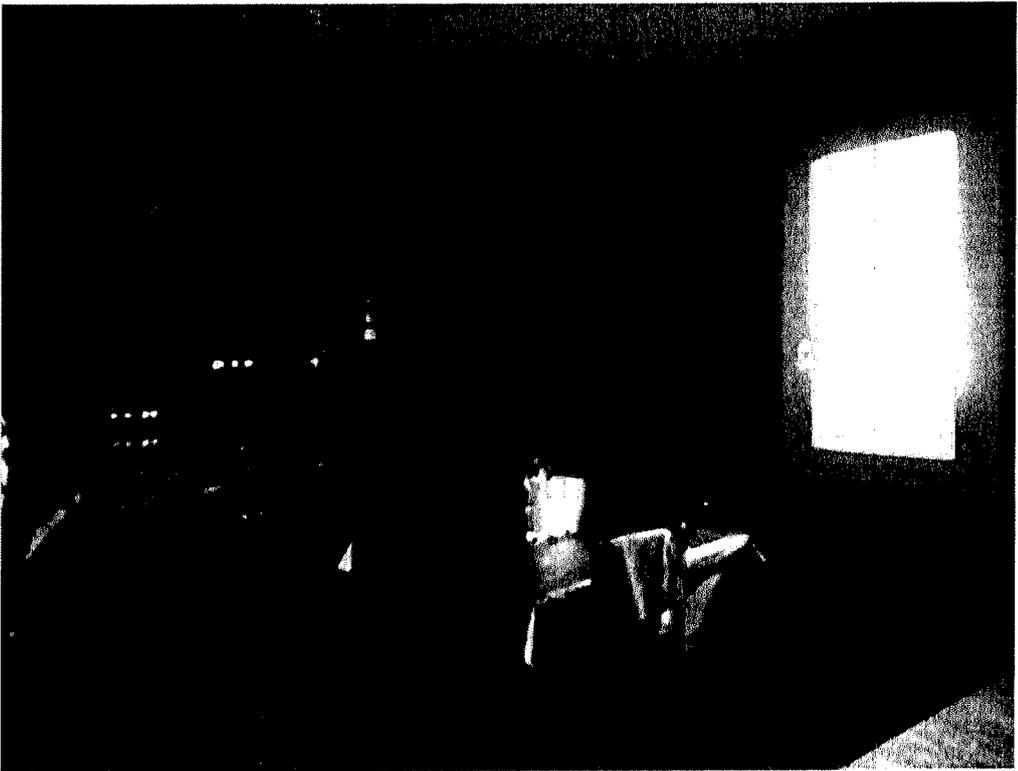


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

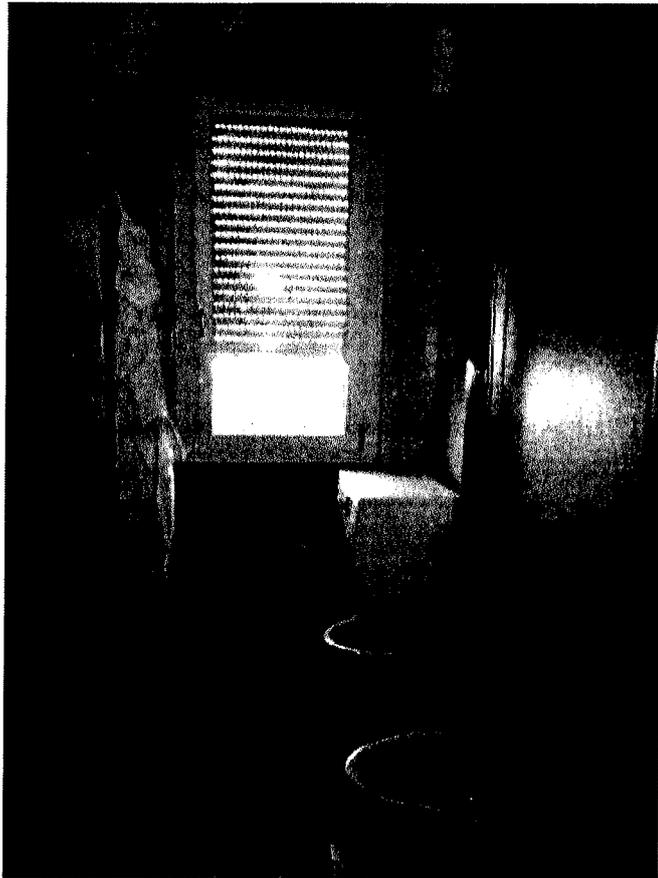


FOTO 8

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **340/17**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Elena Gelato**

PROMOSSA DA:

- con avv.

**Michele Grimaldi**

CONTRO:

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4



FOTO 1

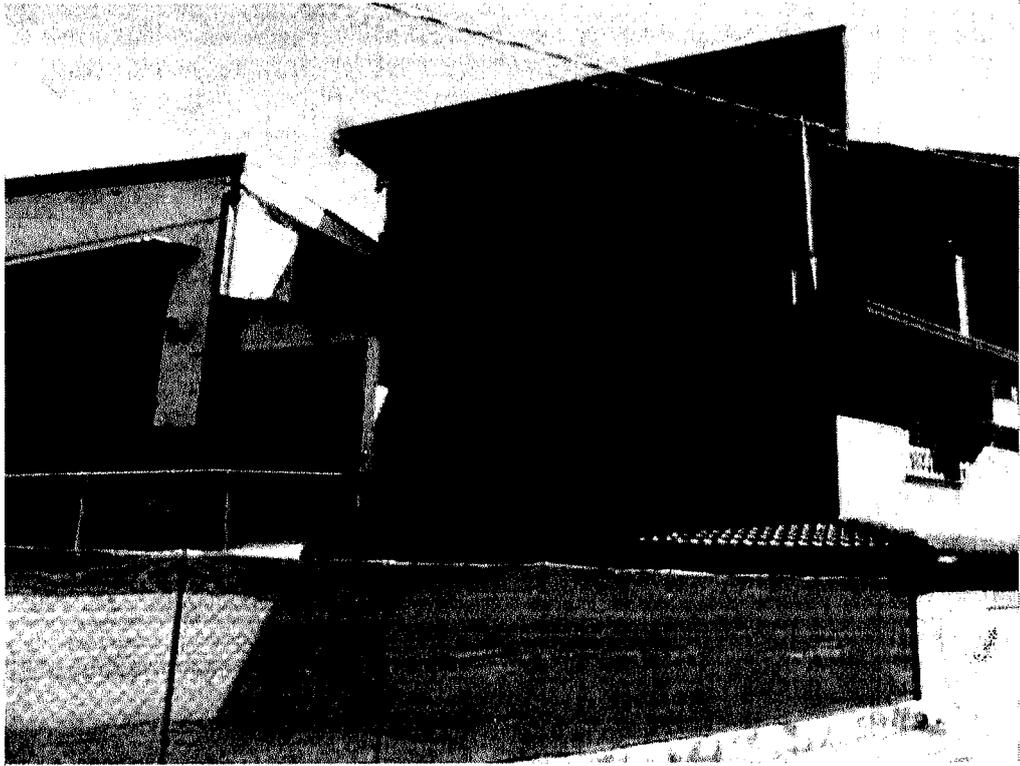


FOTO 2

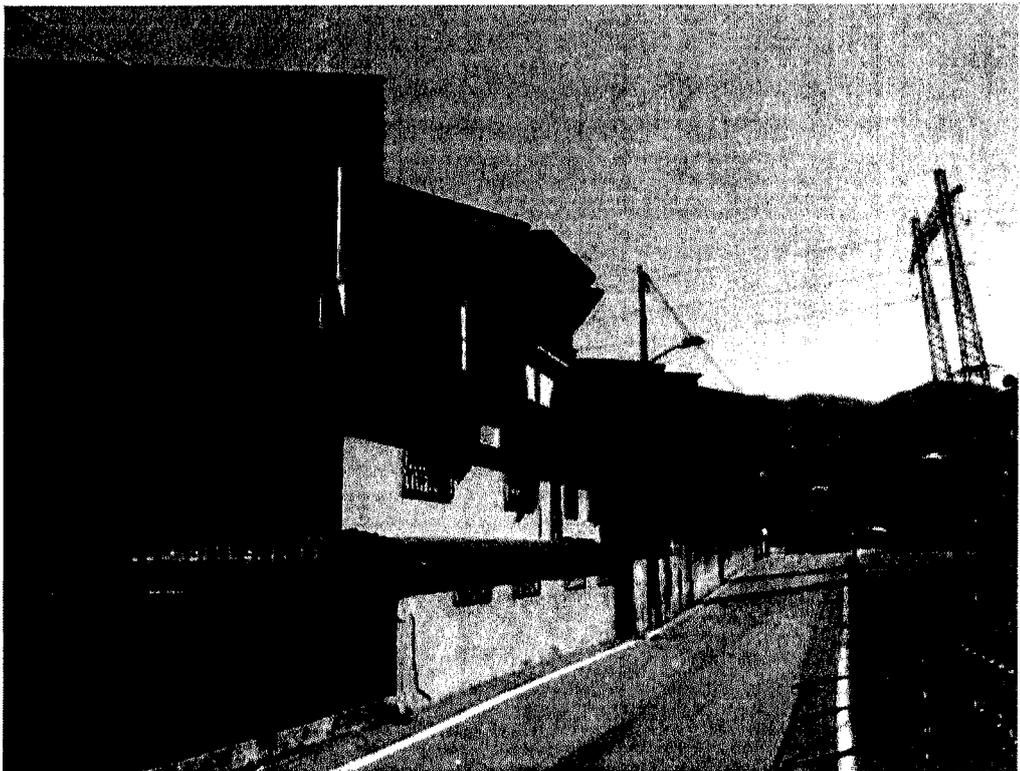


FOTO 3

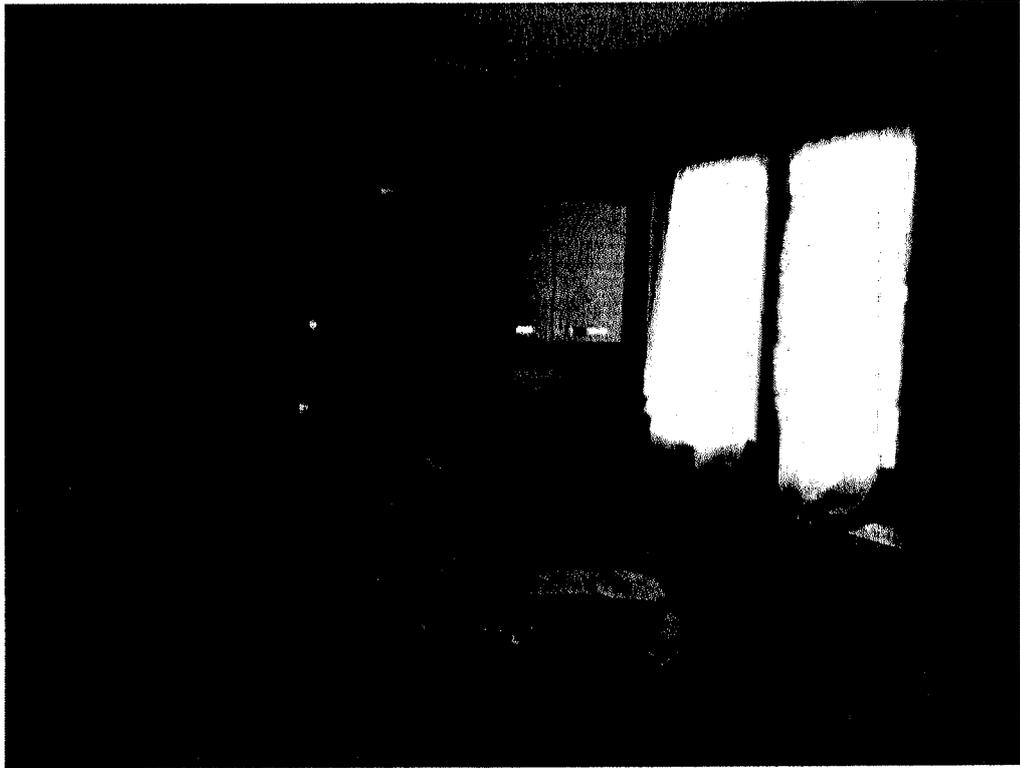


FOTO 4

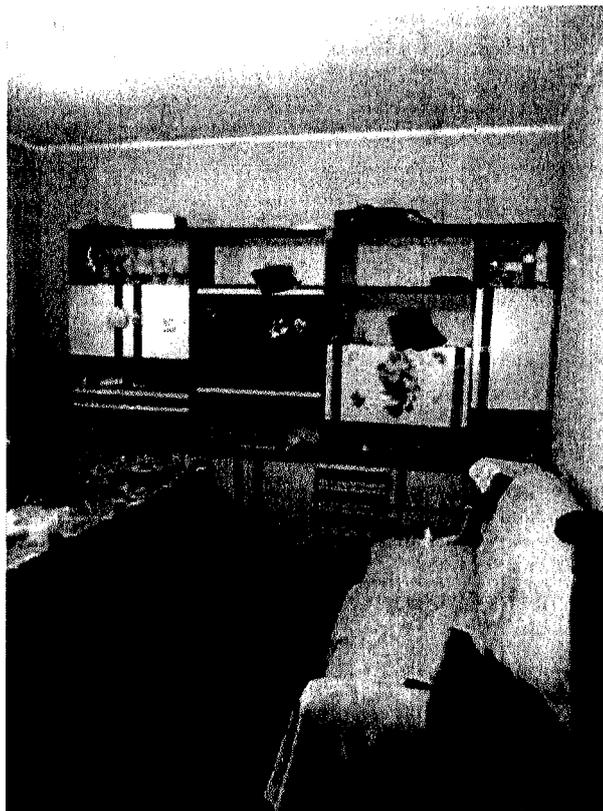


FOTO 5

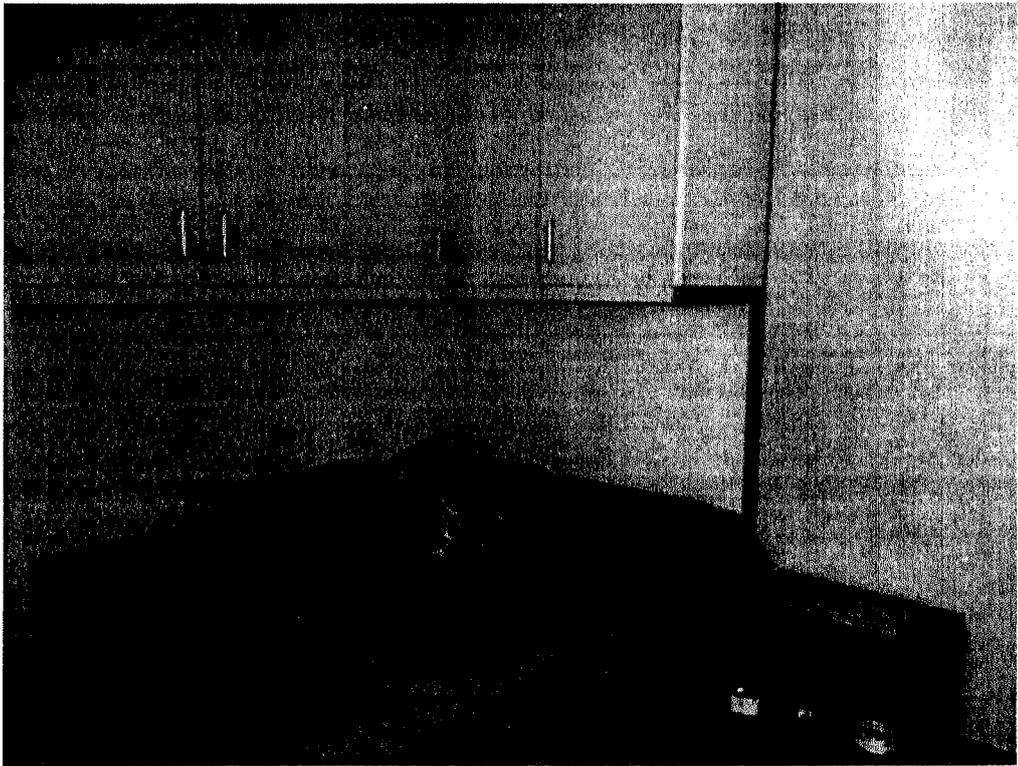


FOTO 6

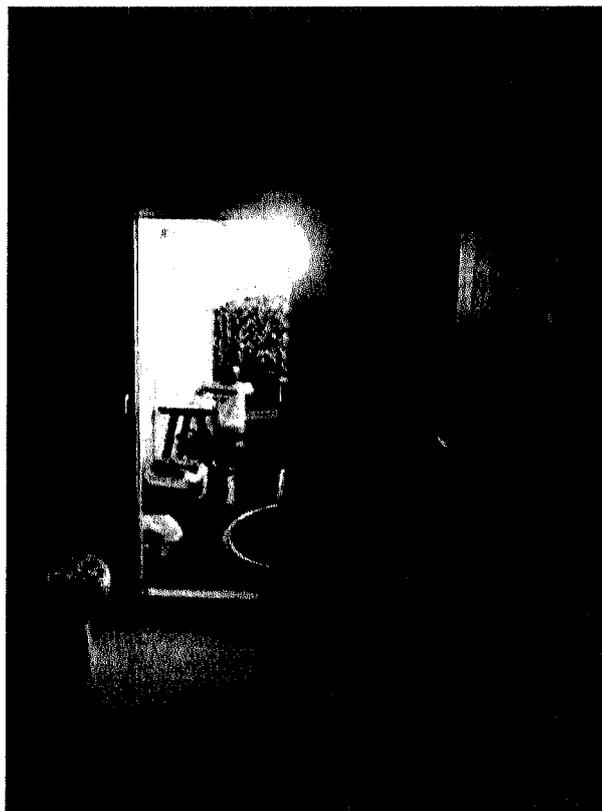


FOTO 7



FOTO 8