

# TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

N. 995/2014 REG. ES.

*Promosso da:*

OMISSIS

*Contro:*

OMISSIS

*Giudice Esecutore:*

Dott. GIOVANNI PANZERI

*Udienza di Giuramento del CTU:*

28 settembre 2015

---

## RELAZIONE DEL C.T.U.

*arch. Daniele CICERO*

*Ordine degli Architetti di Bergamo n° 2539*

*Albo del Tribunale di Bergamo CTU n° 353*

*C.F. CCRDNN71P64F158E | P.I. 03470410162*

*studio tecnico via Esterna del Molino 3/b | 24040 Stezzano (Bg)*

*T&F +39 035 022 25 25 | C +39 349 57 33 474*

*E [arkdantelecicero@gmail.com](mailto:arkdantelecicero@gmail.com)*



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

## **AVANTI IL TRIBUNALE DI BERGAMO**

### **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

La presente consulenza è stata redatta dall'arch. Daniele Cicero, libero professionista con studio in Stezzano (Bergamo), via Esterna del Molino 3/b, iscritto al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo n° 353 e all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 2539, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dall'Ill.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo Dott. Giovanni PANZERI.

La presente Relazione è stata redatta a seguito delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei sopralluoghi e delle indagini effettuate in data:

- Lunedì 04 gennaio 2016: contatti con la Società esecutata OMISSIS;
- Lunedì 11 gennaio 2016: presso Agenzia del Territorio Bergamo (Bg);
- Venerdì 15 gennaio 2016: contatti con la Società esecutata OMISSIS;
- Giovedì 21 gennaio 2016: sopralluogo presso gli immobili della Società esecutata OMISSIS;

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mornico al Serio (Bg) come segue:

**Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Pertanto i suddetti beni possono essere suddivisi in due lotti così come segue:

**LOTTO 1**

Costituiscono il presente lotto i seguenti fabbricati accorpati per particella con annesse pertinenze:

Foglio	Particella	Sub.
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Nel dettaglio i singoli subalterni hanno affacci e confini come segue:

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87

Sia dal sopralluogo effettuato, così come dalle planimetrie di progetto e catastali, si è potuto constatare che l'immobile identificato catastalmente al sub. XXX - part. 670, è costituito da un appartamento ad uso residenziale con annesso ampio ripostiglio, il tutto disposto su un unico livello al piano terra con ingresso indipendente da piazzale comune con gli altri subalterni dello stesso lotto. Inoltre l'appartamento è legato strutturalmente al capannone industriale facente parte dello stesso lotto.

L'immobile ha affacci e confini orientati come segue:

- Nord - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Est - affaccia su altro lotto, part. 2288 sub. XXX;
- Sud - confina con sub. XXX part. 670 stesso lotto,
- Ovest - confina con sub. XXX part. 670 stesso lotto.

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

L'immobile facente parte del presente lotto, identificato catastalmente al sub. XXX - part. 670, è costituito da un capannone destinato alla produzione di filati con annessi uffici, sevizi igienici e spogliatoi per i dipendenti oltre al locale infermeria e spazi comuni al piano terra. Uffici e servizi igienici al piano primo<sup>1</sup>.

L'immobile ha confini orientati come segue:

piano terra:

- Nord - affaccia su piazzale comune mappale 670 e confina con sub. XXX - part. 670 stesso lotto;
- Est - confina in parte con il lotto 2 - part. 2288 sub. XXX e sub. XXX e in parte con sub. XXX part. 670 stesso lotto;
- Sud - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Ovest - affaccia su piazzale comune mappale 670.

piano primo:

- Nord - confina con il lotto 2 sub. XXX - part. 2288;
- Est - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Sud - affaccia su piazzale comune mappale 670;

<sup>1</sup> *Presenta difformità non rilevante rispetto al progetto e alla scheda catastale, trattasi di arredi fissi e/o divisori interni facilmente amovibili.*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- Ovest - confina con il medesimo subalterno (doppia altezza).

**Fabbricato 3**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95

Il bene facente parte del presente lotto, identificato catastalmente al sub. XXX - part. 670, è costituito da uno spogliatoio per dipendenti al piano terra e da un locale caldaia al piano seminterrato a tutt'altezza, entrambi insistenti sullo stesso immobile del sub. XXX - part. 670.

L'immobile ha confini orientati come segue:

piano terra:

- Nord - confina con il lotto 2 sub. XXX - part. 2288;
- Est - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Sud - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Ovest - confina con locale caldaia, stesso subalterno.

piano seminterrato:

- Nord - confina con locale spogliatoi, stesso subalterno;
- Est - affaccia su piazzale comune mappale 670;
- Sud - confina su piazzale comune mappale 670;

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- Ovest - confina con sub. XXX - part. 670 stesso lotto.

**Fabbricato 4**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33

Il bene facente parte del presente lotto è costituito da una cabina elettrica ad uso industriale.

Il bene ha confini orientati su tutti e quattro i lati sul piazzale comune mappale 670.

**Fabbricato 5**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Il bene facente parte del presente lotto è costituito da una cabina elettrica ad uso industriale.

Il bene ha confini orientati su tre dei quattro lati sul piazzale comune mappale 670, mentre a Est confina con lotto di altra proprietà.

**LOTTO 2**

Costituiscono il presente lotto i seguenti fabbricati accorpati per particella con annesse pertinenze:

Foglio	Particella	Sub.
8	2288	XXX
8	2288	XXX

Nel dettaglio i singoli subalterni hanno affacci e confini come segue:

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Il bene facente parte del presente lotto è costituito da un capannone destinato allo stoccaggio ed immagazzinamento dei prodotti con annesso spazio esterno coperto, il tutto disposto su un unico livello al piano terra.

Il bene ha confini orientati come segue:

- Nord - affaccia su piazzale comune mappale 2288;
- Est - affaccia su piazzale comune mappale 2288;
- Sud - confina con sub. XXX part. 2288 stesso lotto;
- Ovest - confina con il lotto 1, part. 670 sub. XXX.

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
B	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54

Il bene facente parte del presente lotto è costituito da un capannone destinato alla colorazione dei filati con laboratorio campionature<sup>2</sup>, il tutto disposto su un unico livello al piano terra.

Il bene ha confini orientati come segue:

- Nord - confina con sub. XXX part. 2288 stesso lotto,;
- Est - affaccia su piazzale comune mappale 2288;

<sup>2</sup> Presenta difformità non rilevante rispetto al progetto e alla scheda catastale, trattasi di divisori interni in vetro alluminio facilmente amovibili.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- Sud - affaccia su piazzale comune mappale 2288 e confina con il lotto 1, part. 670 sub. XXX;
- Ovest - confina con il lotto 1, part. 670 sub. XXX.

**2. ad una sommaria descrizione del bene.**

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona industriale Est rispetto al centro del Comune di Mornico al Serio (Bg), a circa 1,00 Km dal Palazzo Municipale e più precisamente in via Guglielmo Marconi, 25 e costituiscono un compendio immobiliare destinato alla produzione di filati con annesso pertinenze e una abitazione.

Il fabbricato fu edificato a partire dal 1972, con successive edificazioni, il tutto come meglio specificato al successivo punto 4.

In linea generale entrambi i lotti sono così costituiti e come meglio descritti nell'allegato fotografico A:

**a. Facciate:**

- le facciate esterne dell'edificio sono in muratura a cassa vuota intonacati per quanto riguarda l'edificio più vecchio (sub. XXX - part. 670) mentre il resto della struttura è costituita da pannelli in cls prefabbricati di tipo industriale;

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353 arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- la copertura è costituita da varie tipologie in relazione al periodo di edificazione e/o di ristrutturazione nello specifico è costituita da copertura piana a tegole in cls prefabbricati, da copertura a mono e più falde con manto in lamiera gregata. Le gronde ove presenti sono in calcestruzzo a vista, i canali e pluviali di scolo delle acque meteoriche sono in rame e/o in pvc;
- i serramenti esterni sono di vario genere, prevalentemente in alluminio di color grigio scuro mentre gli accessi pedonali/carrabili ai capannoni sono in acciaio scorrevoli.

**b. Struttura dell'edificio:**

- l'ossatura portante dell'edificio è costituita da telai travi-pilastri in calcestruzzo armato e/o in telai di cls armato prefabbricato;
- i divisori degli ambienti interni, degli uffici sono costituiti da strutture amovibili in legno con finiture in laminato e/o con strutture in vetro/alluminio per i laboratori. I divisori dell'appartamento (sub. XXX - part. 670), degli spogliatoi e i servizi igienici sono in muratura di tavolato leggero in laterizio dello spessore mediamente di 10 cm e intonacati al civile;

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- i solai di interpiano zona uffici (sub. XXX - part. 670) sono in lastre di cls armato prefabbricato;

**c. Impianti:**

- I beni oggetto di pignoramento sono dotati di impianti di riscaldamento;
- Inoltre sono dotati di impianto elettrico, idrico, gas metano e telefonico e altri impianti industriali per il trattamento dei filati.

**d. Pertinenze:**

- Completano le proprietà spazi esterni carrali/pedonali comuni.

Nello specifico:

**LOTTO 1**

Costituiscono il presente lotto i seguenti fabbricati accorpati per particella con annesse pertinenze:

Foglio	Particella	Sub.
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX
8	670	XXX

Nel dettaglio i singoli subalterni hanno le seguenti caratteristiche:

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Plano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Il bene è costituito da un appartamento con ingresso indipendente disposto su un unico livello al piano terra e legato strutturalmente al sub. XXX - part. 670. In particolare è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due bagni un disimpegno notte e un ampio ripostiglio per complessivi tot **mq lordi 102,00** inoltre completa la proprietà uno spazio esterno comune. L'immobile non è dotato di box auto ma vi sono dei parcheggi scoperti ad uso comune all'interno del lotto antistante l'abitazione. Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità.

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32

L'immobile identificato catastalmente con questo subalterno, è costituito da un capannone destinato alla produzione di filati con annessi uffici, sevizi igienici e spogliatoi uomo/donna per i dipendenti oltre al locale infermeria e spazi comuni al piano terra. Uffici e servizi igienici al piano primo<sup>3</sup> accessibile dall'esterno. Inoltre il presente subalterno è collegato al sub. XXX del lotto 2 tramite porte

<sup>3</sup> Presenta difformità non rilevante rispetto al progetto e alla scheda catastale, trattasi di arredi fissi e/o divisori interni facilmente amovibili.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

sezionali, il tutto per complessivi tot **mq lordi 1.932,10**. Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità significative.

Il tutto come meglio illustrato nell'atl. A, "Documentazione fotografica".

**Fabbricato 3**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95

L'immobile identificato catastalmente con questo subalterno, è costituito da:

- uno spogliatoio per dipendenti con annessi servizi igienici e doccia collocato al piano terra con accesso indipendente da piazzale comune tramite porta in vetro/alluminio;
- un locale caldaia al piano seminterrato a tutt'altezza, accessibile da piazzale comune tramite scaletta in metallo esterna;

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità.

Il tutto per complessivi tot **mq lordi 108,60**.

**Fabbricato 4**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33

Il bene identificato catastalmente con questo subalterno è costituito da una cabina elettrica ad uso

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

industriale con struttura in cemento armato a vista per un'altezza totale di m 8,50 ed è accessibile da piazzale comune tramite scala esterna in metallo il tutto per complessivi tot **mq lordi 7,00.**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità.

**Fabbricato 5**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Il bene identificato catastalmente con questo subalterno è costituito da una cabina elettrica ad uso industriale con struttura in cemento armato a vista per un'altezza totale di m 2,50 ed è accessibile da piazzale comune il tutto per complessivi tot **mq lordi 35,00.**

Completa il **Lotto 1** un piazzale di proprietà ad uso comune ai subalterni su specificati per complessivi tot **mq netti 2.433,00.**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità.

**LOTTO 2**

Costituiscono il presente lotto i seguenti fabbricati accorpati per particella con annesse pertinenze:

Foglio	Particella	Sub.
8	2288	XXX
8	2288	XXX

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Nel dettaglio i singoli subalterni hanno le seguenti caratteristiche:

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26

L'immobile identificato catastalmente con questo subalterno è costituito da un capannone destinato allo stoccaggio ed immagazzinamento dei prodotti con annesso spazio esterno coperto disposto su un unico livello al piano terra, ha accessi carrali e pedonali direttamente dal piazzale comune, inoltre è collegato al sub. XXX stesso lotto tramite porta ad anta in metallo oltre ad essere collegato al sub. XXX del lotto 1 tramite porte sezionali, il tutto per complessivi tot **mq lordi 978,00** oltre ad una tettoia per complessivi tot **mq netti 254,00**.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità.

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54

L'immobile identificato catastalmente con questo subalterno è costituito da un capannone destinato alla colorazione dei filati con laboratorio campionature<sup>4</sup>, il

<sup>4</sup> Presenta difformità non rilevante rispetto al progetto e alla scheda catastale, trattasi di divisori interni in vetro alluminio facilmente amovibili.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

tutto disposto su un unico livello al piano terra, ha accessi carrali e pedonali direttamente dal piazzale comune, inoltre è collegato al sub. XXX stesso lotto tramite porta ad anta in metallo, il tutto per complessivi tot **mq lordi 703,40**.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto non sono emerse difformità significative.

Completa il **Lotto 2** un piazzale di proprietà ad uso comune ai subalterni su specificati per complessivi tot **mq netti 1.994,00**.

Il tutto come meglio illustrato nell'all. A, "Documentazione fotografica".

**3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostituzione dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data d'inizio delle costruzioni stesse.**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comune di Mornico al Serio (Bg), si è potuto verificare che gli immobili furono edificati dopo il 1967. Il tutto come meglio riportato al successivo punto **4.** (v. all. B).

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come già specificato al precedente punto 3. gli immobili furono edificati dopo il 1967 e più precisamente secondo le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Mornico al Serio:

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- a) **Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 457 - del 22/12/1972 - via Marconi (Malaghi) mapp. 670 - Per "costruzione di un capannone artigianale" - Certificato di Agibilità 13/07/1976 (Licenze n. 457 e 565);**
- b) **Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 565 - del 25/05/1974 - via Marconi mapp. 670 - Per "ampliamento di capannone industriale" - Certificato di Agibilità 13/07/1976 (Licenze n. 457 e 565);**
- c) **Concessione Gratuita per Opere Edilizie Reg. Costr. n. 1062 - del 07/03/1980 - via Marconi mapp. 670 - Per "completamento recinzione di area industriale";**
- d) **Concessione Gratuita per Opere Edilizie Reg. Costr. n. 1094 - del 30/05/1980 - via Marconi mapp. 670 - Per "costruzione di una cabina elettrica prefabbricata";**
- e) **Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 1701 - Prot. Gen. n. 1403 - del 10/11/1987 - via Marconi 25 mapp. 670 - Per "formazione di tettoia";**
- f) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1714 - del 10/10/1987 - via Marconi 25 mapp. 670 - Per**

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- "Concessione in Sanatoria per aumento superficie capannone e cambiamento destinazione da uffici ad abitazione";**
- g) Concessione Gratuita per Opere Edilizie Reg. Costr. n. 1786 - Prot. n. 599 - del 24/08/1988 - via Marconi 25 mapp. 670 - Per "formazione di locale all'interno del capannone esistente da adibire a camera di ripresa filati";**
- h) Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 1904 - del 16/06/1989 - via Marconi 25 mapp. 670 - Per "nuovo capannone";**
- i) Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2037 - del 27/03/1991 - via Marconi 25 mapp. 670/a - Per "chiusura tettoia";**
- j) Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2133 - del 27/05/1991 - via Marconi mapp. 670 - Per "Variante alla C.E. n. 1904";**
- k) Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2155 - del 01/08/1991 - via Marconi 25 mapp. 670 - Per "formazione tettoia";**
- l) Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2501 - Prot. Gen. n. 2598 - del 06/10/1994 - via Marconi 25 mapp. 670, fg. 7 - Per "ampliamento capannone";**

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- m) **Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2577 - Prot. Gen. n. 1187 - del 14/04/1995 - via Marconi mapp. 670, fg. 8 - Per "Variante alla C.E. n. 2501";**
- n) **Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2602 - Prot. Gen. n. 2778 - del 19/10/1995 - via Marconi mapp. 670, fg. 7 - Per "ampliamento uffici e nuova disposizione dei servizi igienici";**
- o) **D.I.A. n. Prot. 1468 - Cat. n. 10 - CL 10 - del 31/03/1998 - via Marconi mapp. 670, fg. 8 - "Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo";**
- p) **Concessione Edilizie con Contributo Reg. Costr. n. 2785 - Prot. Gen. n. 966 - del 30/05/1998 - via Marconi 25, mapp. 670, fg. 4 - Per "ampliamento capannone e modifiche interne uffici";**
- q) **D.I.A. n. Prot. 910 - Cat. n. 10 - CL 10 - del 26/02/2000 - via Marconi mapp. 670, fg. 5 - "Recinzioni, muri di cinta e cancellate";**

Gli immobili si presentano in normale stato manutentivo, dal raffronto tra le planimetrie di progetto/catastali con lo stato di fatto NON si sono riscontrate difformità significative (v. precedente punto 2).

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

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

I terreni sono quelli di pertinenza al fabbricato pertanto non viene rilasciato il CDU.

6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 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.

Dai documenti reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo, risulta che i beni posti nel Comune di Mornico al Serio (Bg), sono censiti al Catasto come segue:

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

**Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Quanto sopra, trova riscontro con i dati specificati nell'atto di pignoramento <sup>5</sup>. Dal raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto NON sono emerse difformità significative (v. precedente punto 2).

**7. a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.**

L'incombenza verrà assolta, se richiesta in caso di vendita.

**8. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato**

<sup>5</sup> La particella 670 sub.ni XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, deriva da soppressione della particella 670 sub. XXX graffata alla particella 2022, della particella 670 sub. XXX e della particella 2023.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

All'atto della notifica del pignoramento, 06 ottobre 2014 Registro Generale 35641, Registro Particolare 25403, la società debitrice OMISSIS risultava intestataria dei beni:

*Fabbricati*

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Il tutto come meglio specificato al successivo punto 9.

9. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI


CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

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

L'accertamento ha riguardato il ventennio antecedente il pignoramento, trascritto in data 06 ottobre 2014 Registro Generale 35641, Registro Particolare 25403, dal quale risulta che la società debitrice OMISSIS divenne proprietaria dei beni in forza di conferimento in società effettuato dalla società 

In particolare:

- il 10 agosto 2010, "ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ" - Registro Generale 45617 Registro Particolare 26441 - del Notaio Rizzonelli Giammatteo di Brescia (Bs) - Repertorio 16211/11013 del 31/07/2010 - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX -

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** -  
sede a Mornico al Serio (Bg) - C.F. OMISSIS - per  
il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 -  
**Contro - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS  
- per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di  
1/1;

- il 10 luglio 2001, "**ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO  
IN SOCIETÀ**" - Registro Generale 26971 Registro  
Particolare 19821 - del Notaio Rizzonelli  
Giammatteo di Brescia (Bs) - Repertorio 45 del  
28/06/2001 - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp.  
670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX - **A favore -  
OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il  
diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 -  
**Contro - OMISSIS** - nato a Palazzolo sull'Oglio  
(Bg) il 31/12/1958 - C.F. OMISSIS - per il diritto  
di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1;

*(Il sig. OMISSIS divenne proprietario dei suddetti  
immobili per titoli anteriori al ventennio);*

- il 29 dicembre 2008, "**ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI  
SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE**" - Registro Generale  
80678 Registro Particolare 46998 - del Notaio  
Santus Armando di Bergamo (Bg) - Repertorio  
28802/13079 del 18/12/2008 - Catasto Fabbricati -

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

fg. 8 - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore** -  
**OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il  
diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 -  
**Contro** - **OMISSIS** - sede Mornico al Serio (Bg) -  
C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per  
la quota di 1/1;

**formalità pregiudizievoli**

- il 27 maggio 2006, "**IPOTECA VOLONTARIA** -  
**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**" -  
Registro Generale 32529 Registro Particolare 7798  
- del Notaio Cascione Giorgio di Casarano (Le) -  
Repertorio 170533 del 11/05/2006 - Capitale €  
2.500.000,00 - Totale € 5.000.000,00 - Importi  
variabili SI - Somma iscritta ad aumentare  
automaticamente SI - Durata 10 anni - Stipulazione  
contratto unico SI - Catasto Fabbricati - fg. 8 -  
- UNITÀ NEGOZIALE 1: mapp. 670 subb. XXX, XXX,  
XXX, XXX, XXX - UNITÀ NEGOZIALE 2: mapp. 2288  
subb. XXX, XXX - **A favore** - **OMISSIS** - sede Firenze  
(Fi) - C.F. OMISSIS - Domicilio ipotecario eletto  
Firenze Viale Giuseppe Mazzini, 46 - per il  
diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 -  
**Contro** - **soggetto 1** - **OMISSIS** - sede Milano (Mi) -  
C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per

Giudice Esecutore. Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

la quota di 1/1 - relativamente all'unità negoziale 1 - **soggetto 2 - OMISSIS** - sede Mornico al Serio (Bg) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 - relativamente all'unità negoziale 2;

- **il 13 ottobre 2009**, "**IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**" - Registro Generale 66410 Registro Particolare 10482 - Atto Giudiziario - Tribunale di Biella (Bi) - Repertorio 841 del 07/07/2009 - Capitale € 18.000,00 - Interessi 5.275,23 - Spese 1.724,77 - Totale € 25.000,00 - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** - sede Cassato (Bi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 - **Contro - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1;
- **il 27 ottobre 2009**, "**IPOTECA LEGALE**" - Registro Generale 70222 Registro Particolare 11208 - Pubblico Ufficiale OMISSIS - Milano (Mi) - Repertorio 14988/68 del 22/10/2009 - Capitale € 406.767,44 - Tasso interesse annuo 6,84 % - Totale € 813.534,88 - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** - sede

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 10000/10000 - **Contro - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 10000/10000;

- il 05 marzo 2010, "**IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**" - Registro Generale 11905 Registro Particolare 2102 - Atto Giudiziario - Tribunale di Milano (Mi) - Repertorio 39201 del 26/09/2009 - Capitale € 93.877,34 - Tasso interesse annuo 8% - Totale € 93.877,34 - Importi variabili SI - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 - **Contro - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1;
- il 26 febbraio 1996, "**IPOTECA VOLONTARIA**" - Registro Generale 6461 Registro Particolare 1182 - **A favore - OMISSIS** - sede Bergamo (Bg) - Largo Porta Nuova, 2 - C.F. OMISSIS - Capitale £ 360.000.000,00 - Somma Iscritta £ 612.000.000,00 - Durata 7 anni - **Contro - OMISSIS** - nato a

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Palazzolo sull'Oglio (Bg) il 31/12/1958 - C.F. OMISSIS;

- il 23 giugno 2011, "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" - Registro Generale 32347, Registro Particolare 18851, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BERGAMO - C.F. 80025050164 - Repertorio 1564 del 25/05/2011 - Richiedente avv. Simone Izar - Milano (Mi) - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** - sede Roma (Rm) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 - **Contro - OMISSIS** - sede Milano (Mi) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1;
- il 06 ottobre 2014, "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI" - Registro Generale 35641, Registro Particolare 25403, Pubblico ufficiale: UFFICILE GIUDIZIARIO DI BERGAMO - C.F. 80016340160 - Repertorio 10562 del 10/09/2014 - Richiedente avv. Massimo Gelmini - via Masone, 19 - Bergamo (Bg) - Catasto Fabbricati - fg. 8 - mapp. 670 subb. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX - mapp. 2288 subb. XXX, XXX - **A favore - OMISSIS** -

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

sede Conegliano (Tv) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1 - **Contro - OMISSIS** - sede Chiari (Bs) - C.F. OMISSIS - per il diritto di PROPRIETÀ - per la quota di 1/1;

Quanto alle formalità, vincoli ed oneri dei beni, il sottoscritto C.T.U. riporta quanto riscontrato presso gli uffici competenti (v. all. E):

- **ICI | IMU** - Ufficio Tributi Comune di Mornico al Serio (Bg): risulta quanto segue (v. all. E):

<b>ICI   IMU</b>		
Descrizione	Periodo	Importi insoluti
ICI   IMU	2011	€ 155,00
ICI   IMU	2012	€ 322,00
ICI   IMU	2013	€ 6.150,00
ICI   IMU	2014	€ 6.150,00
ICI   IMU	2015	€ 6.150,00
ICI   IMU	2016	€ 6.150,00
<b>Totale</b>		<b>€ 25.077,00</b>

Che per il calcolo ponderale sui singoli subalterni si ha:

Foglio	Particella	Sub.	Rendita €	Incidenza Percentuale %	Importo Tot Insoluto	Importo Insoluto Percentuale %
8	2288	XXX	2.644,26	25,0%	€ 25.077,00	€ 6.269,26
8	2288	XXX	1.962,54	19,0%	€ 25.077,00	€ 4.764,63
8	670	XXX	309,87	7,3%	€ 25.077,00	€ 1.830,62
8	670	XXX	4.968,32	48,0%	€ 25.077,00	€ 12.036,96
8	670	XXX	123,95	0,0%	€ 25.077,00	€ 0,00
8	670	XXX	10,33	0,1%	€ 25.077,00	€ 25,08
8	670	XXX	61,97	0,6%	€ 25.077,00	€ 150,46
<b>Totale</b>				<b>100%</b>	<b>€ 25.077,00</b>	

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

- **TARSU - TARES - TASI** - Ufficio Tributi Comune di Mornico al Serio (Bg): La società OMISSIS negli anni 2011, 2012, 2013, e 2014 non risulta iscritta negli elenchi (v. all. E);
- **TASI** - Ufficio Tributi Comune di Mornico al Serio (Bg): risulta quanto segue (v. all. E):

<b>TASI</b>		
Descrizione	Periodo	Importi insoluti
TASI	2014	€ 1.230,01
TASI	2015	€ 1.508,00
<b>Totale</b>		<b>€ 2.738,01</b>

Che per il calcolo ponderale sui singoli subalterni si ha:

Foglio	Particella	Sub.	Rendita €	Incidenza Percentuale %	Importo Tot Insoluto	Importo Insoluto Percentuale %
8	2288	XXX	2.644,26	25,0%	€ 2.738,01	€ 684,60
8	2288	XXX	1.962,54	19,0%	€ 2.738,01	€ 520,22
8	670	XXX	309,87	5,8%	€ 2.738,01	€ 158,80
8	670	XXX	4.968,32	48,0%	€ 2.738,01	€ 1.314,24
8	670	XXX	123,95	1,5%	€ 2.738,01	€ 41,07
8	670	XXX	10,33	0,1%	€ 2.738,01	€ 2,74
8	670	XXX	61,97	0,6%	€ 2.738,01	€ 16,43
<b>Totale</b>				<b>100%</b>	<b>€ 2.738,01</b>	

- **CONDOMINIO** - NON esiste un condominio pertanto le spese sono nulle;
- **CONSORZIO DI BONIFICA MEDIA PIANURA BERGAMASCA** - I pagamenti risultano regolari a tutto il 2016 (v. all. E);
- **ACQUA** - UniAcque - I pagamenti risultano regolari a tutto al 02 gennaio 2017 (v. all. E);

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

<b>ACQUA</b>		
<i>Descrizione</i>	<i>Periodo</i>	<i>Importi in scadenza</i>
ACQUA	Al 30/01/2017	€ 29,56
ACQUA	Al 30/01/2017	€ 105,44
<b>Totale</b>		<b>€ 135,00</b>

Insiste sul l'area censita al catasto terreni fg. 8 mapp. 670 del comune di Mornico al Serio (Bg), servitù industriale per la trasformazione di energia elettrica in fabbricato ad uso cabina nonché passaggio di condutture elettriche - trascritta a Bergamo il 12 gennaio 1996 ai nn. 1533/1152.

**10. alla determinazione del valore degli immobili pignorati.**

Per la valutazione dei beni in oggetto, visto la natura, il livello delle finiture e delle dotazioni, lo stato di conservazione e manutenzione, la localizzazione e l'orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al bollettino dei prezzi riferito alle nuove costruzioni "Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia 2016", per immobili con destinazione d'uso "Residenziale" e "Capannoni" applicando i coefficienti relativi alle caratteristiche peculiari degli immobili.

Considerando che per superficie commerciale si intende quella al lordo delle murature interne ed esterne e

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

calcolata a metà di quelle confinanti, si hanno per i singoli immobili i seguenti Rapporti Mercantili:

**LOTTO 1**

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87

R.M.	Descrizione coefficiente	Valore
K1	Di tipologia: A3	0,95
K2	Parcheggi: con posto auto scoperto	0,95
K3	Riscaldamento abitazione: autonomo	1,00
K4	Di esposizione: NORD - EST	0,91
K5	Coefficiente di vetustà: 30 anni	0,74
K6	Stato di conservazione: normale	0,90
K7	Coefficiente di qualità: Popolare/mediocre	0,75
<b>K</b>	<b>Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento</b> <b><math>K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7</math></b>	<b>0,41</b>

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	XXX	Residenziale	102,00	1.500,00	0,41	615,00	62.730,00

**Valore complessivo intero bene € 62.730,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti -€ 1.989,42

**Totale riduzioni -€ 1.989,42**

**Valore netto ridotto € 60.740,58**

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

**(diconsi sessantamilasettecentoquaranta euro/00) € 60.740,00**

\*\*\*

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

<i>R.M.</i>	<i>Descrizione coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K1	Coefficiente di vetustà: 19 anni	0,83
K2	Stato di conservazione: buono	0,95
<b>K</b>	<b>Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento K1*K2*</b>	<b>0,79</b>

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	Umq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	XXX	Capannone	1.932,10	700,00	0,79	553,00	1.068.451,30
<b>Valore complessivo intero bene</b>								<b>€ 1.068.451,30</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti	-€ 13.351,20
<b>Totale riduzioni</b>	<b>-€ 13.351,20</b>
<b>Valore netto ridotto</b>	<b>€ 1.055.100,10</b>

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi unmilonecinquantacinquemilacentoeuro/00) **Euro 1.055.100,00**

\*\*\*

**Fabbricato 3**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95

<i>R.M.</i>	<i>Descrizione coefficiente</i>	<i>Valore</i>
K1	Coefficiente di vetustà: 19 anni	0,83
K2	Stato di conservazione: buono	0,95
<b>K</b>	<b>Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento K1*K2*</b>	<b>0,79</b>

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	XXX	Magazzini	108,60	700,00	0,79	553,00	60.055,80

**Valore complessivo intero bene € 60.055,80**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti -€ 41,07

**Totale riduzioni -€ 41,07**

**Valore netto ridotto € 60.014,73**

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi sessantamila euro/00) **Euro 60.000,00**

\*\*\*

**Fabbricato 4**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	XXX	Cabina Elettrica	7,00	700,00	1,00	700,00	4.900,00

**Valore complessivo intero bene € 4.900,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti -€ 27,82

**Totale riduzioni -€ 27,82**

**Valore netto ridotto € 4.872,18**

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi quattromilaottocento euro/00) **Euro 4.800,00**

\*\*\*

**Fabbricato 5**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	XXX	Cabina Elettrica	35,00	700,00	1,00	700,00	24.500,00
<b>Valore complessivo intero bene</b>								<b>€ 24.500,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti	-€ 166,89
<b>Totale riduzioni</b>	<b>-€ 166,89</b>
<b>Valore netto ridotto</b>	<b>€ 24.333,11</b>

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi ventiquattromilatrecento euro/00) **Euro 24.300,00**

\*\*\*

**Pertinenza lotto 1**

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	670	/	Piazzale	2.433,00	553,00	0,10	55,30	134.544,90
<b>Valore complessivo intero bene</b>								<b>€ 134.544,90</b>

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi centotrentaquantamilacinquecento euro/00) **Euro 134.500,00**

\*\*\*

**SOMMANO TOTALE LOTTO 1**

(diconsi unmillionetrecentotrentanonemilaquattrocentoquaranta euro/00) **Euro 1.339.440,00**

**LOTTO 2**

**Fabbricato 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26

R.M.	Descrizione coefficiente	Valore
K1	Coefficiente di vetustà: 26 anni	0,77
K2	Stato di conservazione: buono	0,95
<b>K</b>	<b>Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento K1*K2*</b>	<b>0,73</b>

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	2288	XXX	Capannone	978,00	700,00	0,73	511,00	499.758,00
8	2288	XXX	Tettoia	254,00	511,00	0,60	306,60	77.876,40
<b>Valore complessivo intero bene</b>								<b>€ 577.634,40</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti	-€ 6.953,75
<b>Totale riduzioni</b>	<b>-€ 6.953,75</b>
<b>Valore netto ridotto</b>	<b>€ 570.680,65</b>

**Valore finale netto arrotondato dell'Intero Bene**

(diconsi cinquecentosettantamilaseicentottanta euro/00)

**Euro 570.680,00**

\*\*\*

**Fabbricato 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54

R.M.	Descrizione coefficiente	Valore
K1	Coefficiente di vetustà: 26 anni	0,77
K2	Stato di conservazione: buono	0,95
<b>K</b>	<b>Valore complessivo arrotondato: coefficiente appartamento K1*K2*</b>	<b>0,73</b>

Che moltiplicati per il prezzo al mq si ha:

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	2288	XXX	Capannone	703,00	700,00	0,73	511,00	359.233,00
<b>Valore complessivo intero bene</b>								<b>€ 359.233,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione per oneri gravanti	-€ 5.284,85
<b>Totale riduzioni</b>	<b>-€ 5.284,85</b>
<b>Valore netto ridotto</b>	<b>€ 353.948,15</b>

**Valore finale netto arrotondato dell'Intero Bene**

(diconsi trecentocinquantatremilanovecento euro/00)

**Euro 353.900,00**

\*\*\*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

**Pertinenza lotto 2**

Foglio	Particella	Sub.	Destinazione	Sup. mq	€/mq	K	Valore unitario €/mq*K	Valore totale
8	2288	/	Piazzale	1.994,00	511,00	0,10	51,10	101.893,40

**Valore complessivo intero bene** € **101.893,40**

**Valore finale netto arrotondato dell'intero Bene**

(diconsi centounomilaottocentonovanta euro/00) **Euro 101.890,00**

\*\*\*

**SOMMANO TOTALE LOTTO 2**

(diconsi un milioneventiseimilaquattrocentosettanta euro/00) **Euro 1.026.470,00**

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

La natura degli immobili consente la divisione in 2 lotti per gruppi omogenei:

Il tutto come meglio illustrato ai precedenti punti 1, 2 e 10.

12. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

La natura degli immobili consente la divisione in 2 lotti.

Il tutto come meglio illustrato ai precedenti punti 1, 2 e 10.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniela CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

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

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Bergamo (Bg), il sottoscritto C.T.U. constatava che gli immobili oggetto di pignoramento NON risultavano locati a terzi.

Per quanto riguarda gli oneri gravanti sul bene si rimanda al precedente punto 9 (v. all. E), mentre per quanto riguarda le formalità di natura edilizia si rimanda ai precedenti punti 2 e 4.

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

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

In data 25 gennaio 2016 il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare, presso l'Ufficio Tecnico di Mornico al Serio (Bg), che gli immobili pignorati NON risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**15. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

La documentazione di cui sopra è allegata alla presente Relazione (v. all. A, B e C).

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

L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di vendita avvenuta.

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

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Tale descrizione è posta come allegato G, separato dalla presente Relazione.

\*\*\*

### **CONCLUSIONI**

Quanto sopra in evasione all'incarico affidatomi.

Stezzano (Bg), 04 settembre 2017

(Dott. Arch. Daniele CICERO)

\*\*\*

### **ALLEGATI**

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Mornico al Serio (Bg)
- C. Visure | Catasto | Ispezioni
- D. Istanze | Corrispondenza
- E. Verifica oneri gravanti sul bene
- F. Dichiarazione di consegna alle parti<sup>6</sup>
- G. Allegato separato | descrizione del lotto<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> solo in originale al Giudice

<sup>7</sup> solo in originale al Giudice

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

**ALLEGATO A**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

Comune di Mornico al Serio. (Bg)  
Via Gugliemlo Marcono, 25



**Fabbricati LOTTO 1**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	670	XXX	T	A/3	2	6 vani	€ 309,87
8	670	XXX	T	D/7	/	/	€ 4.968,32
8	670	XXX	T	C/2	2	100 mq	€ 123,95
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 10,33
8	670	XXX	T	D/1	/	/	€ 61,97

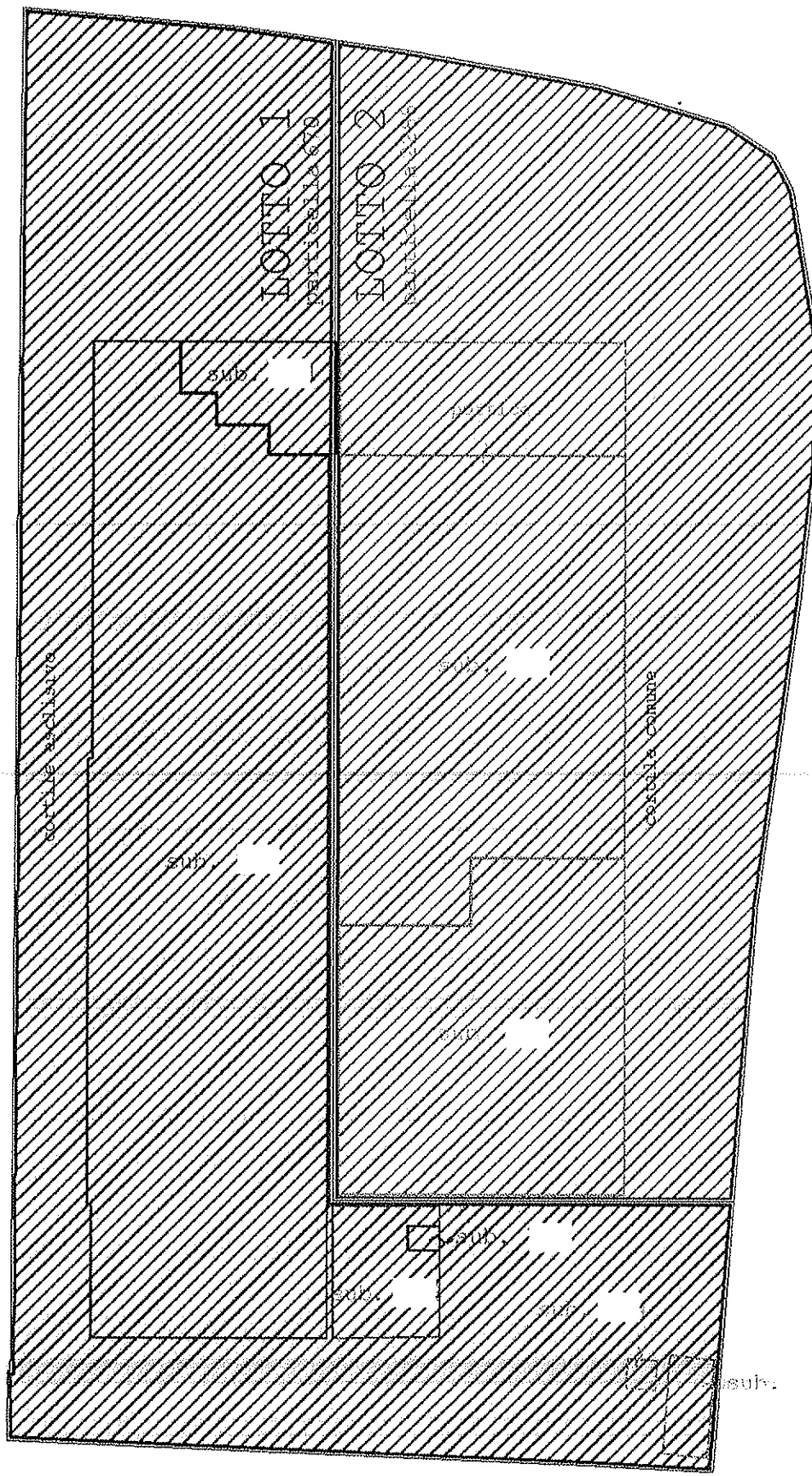
**Fabbricati LOTTO 2**

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 2.644,26
8	2288	XXX	T	D/7	/	/	€ 1.962,54

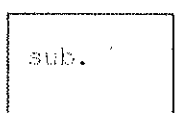
Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

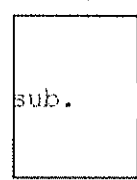
PIANO TERRA



primo interrato



primo piano



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



---

*Foto 1*



---

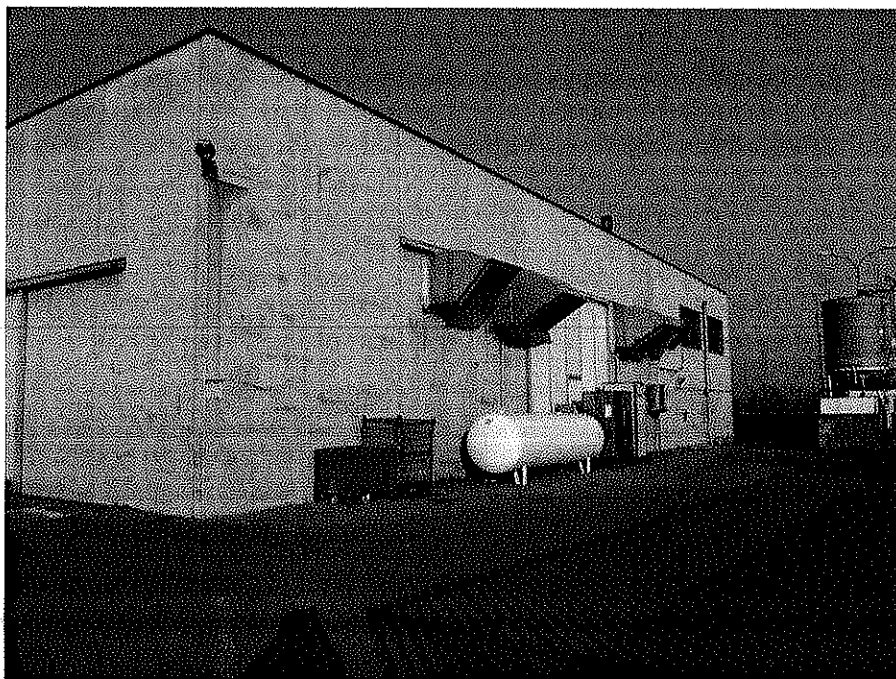
*Foto 2*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353 arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



---

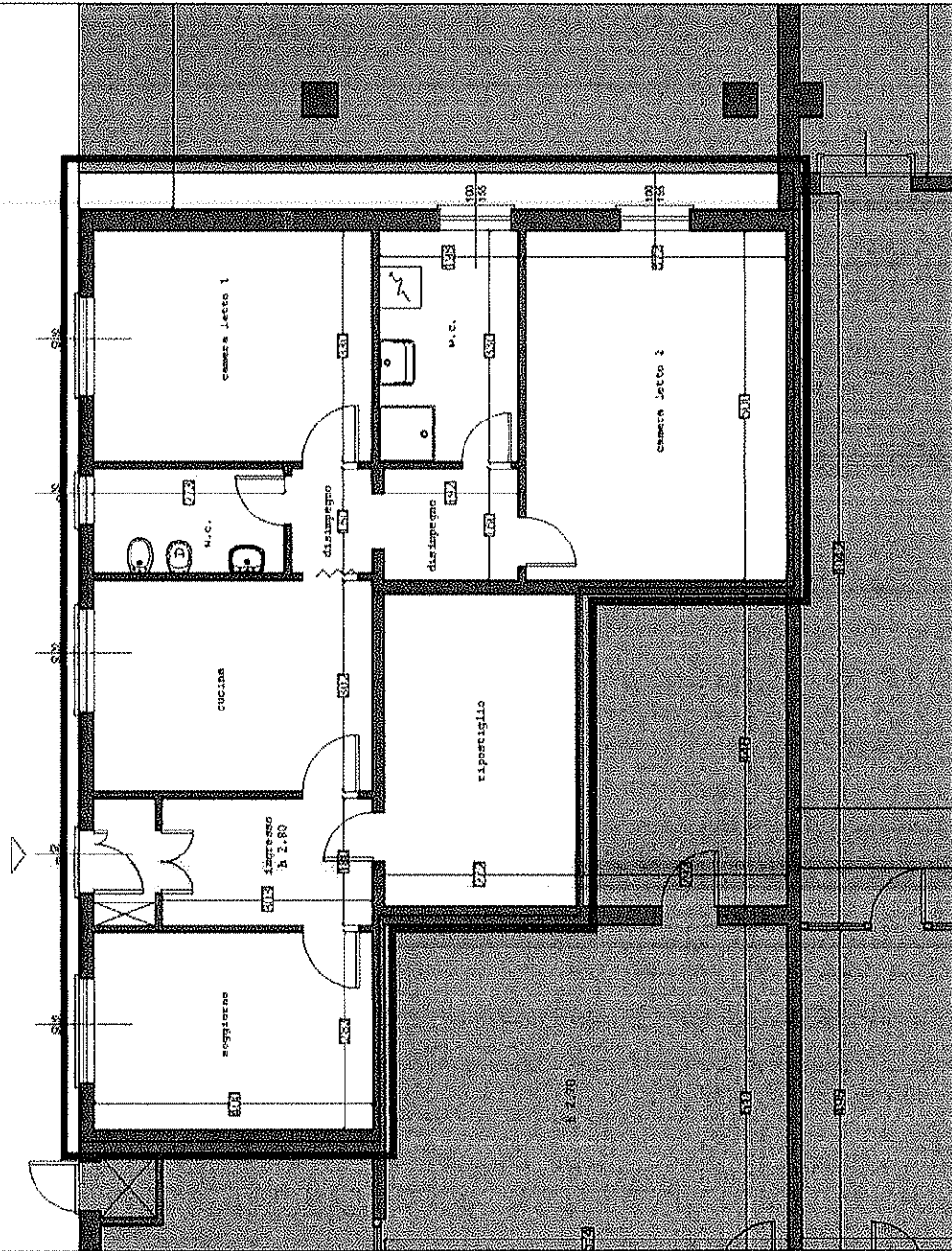
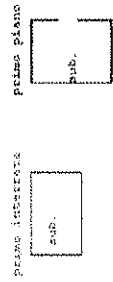
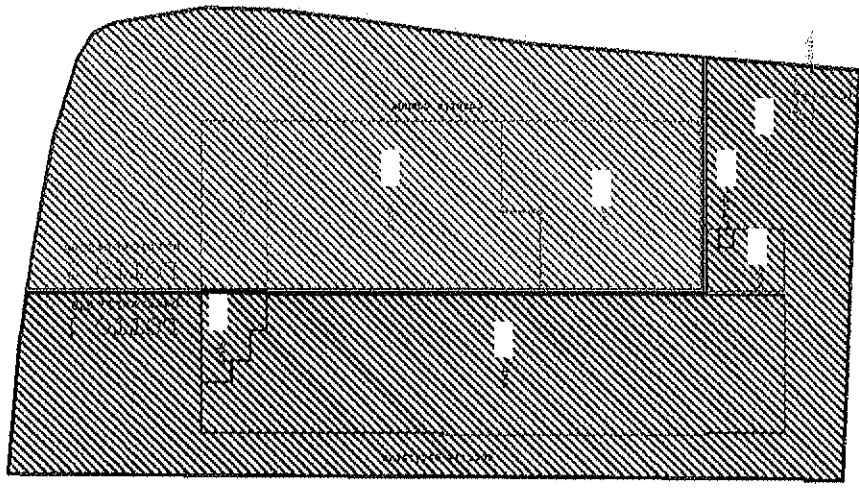
*Foto 3*



---

*Foto 4*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



scala 1:100



**LOTTO 1**  
particella 670 sub.



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Sub. XXX - part. 670 | Ingresso*

Piano terra



*Foto 5*



*Foto 6*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

## *Soggiorno*



---

*Foto 7*



---

*Foto 8*

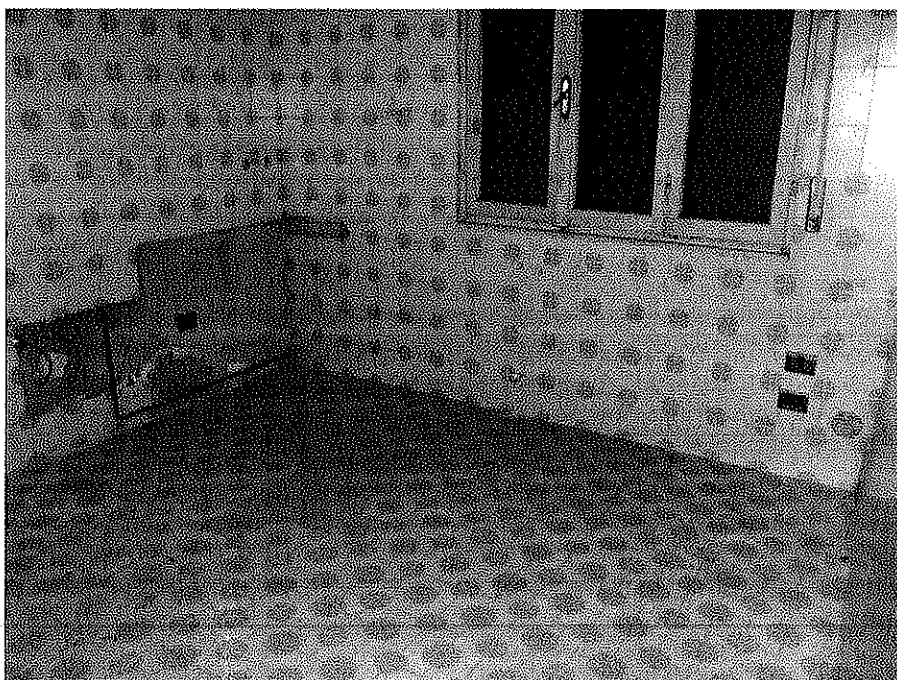
Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

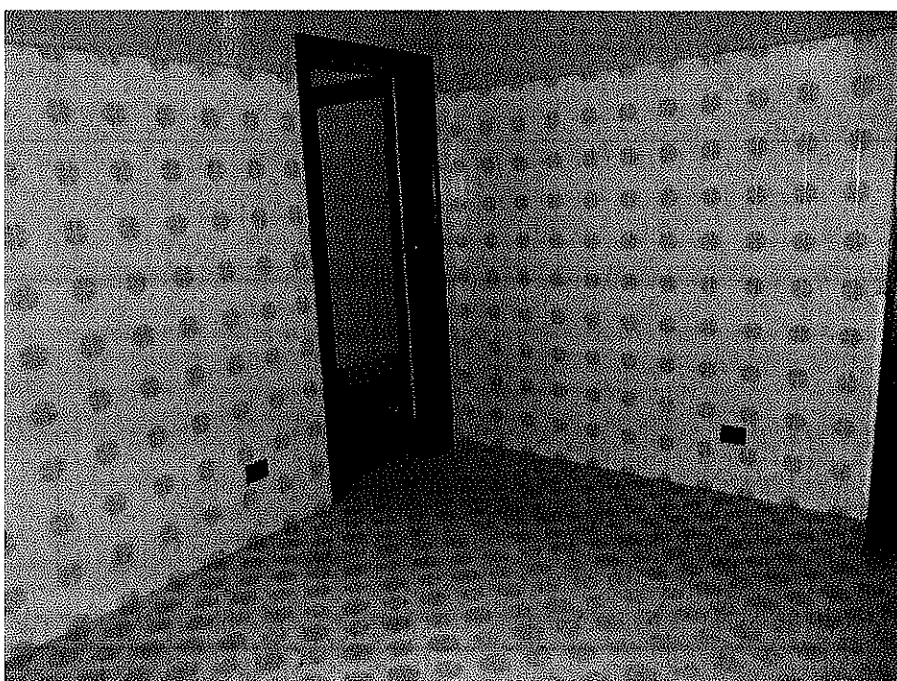
Contro: OMISSIS

*Cucina*



---

*Foto 9*



---

*Foto 10*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Bagno 1*



---

*Foto 11*



---

*Foto 12*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Camera letto 1*



---

*Foto 13*



---

*Foto 14*

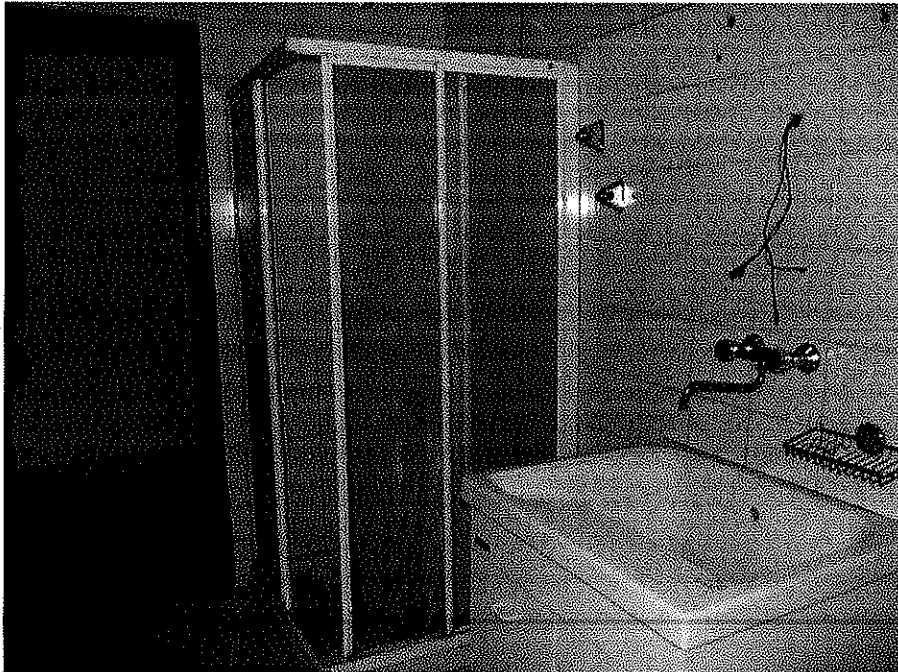
Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

## *Bagno 2*



---

*Foto 15*



---

*Foto 16*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

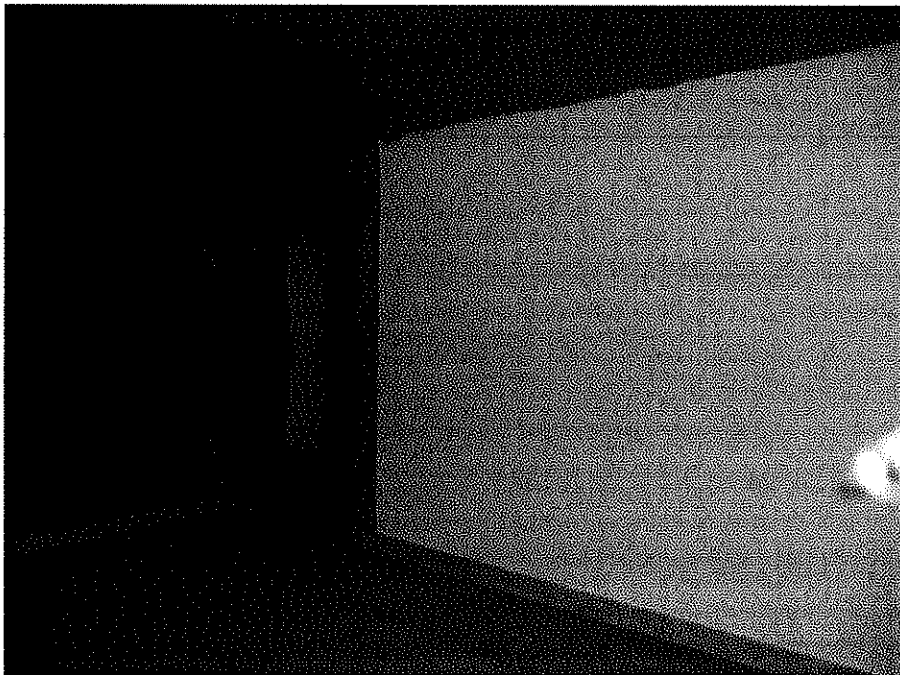
Contro: OMISSIS

*Camera letto 2*



---

*Foto 17*



---

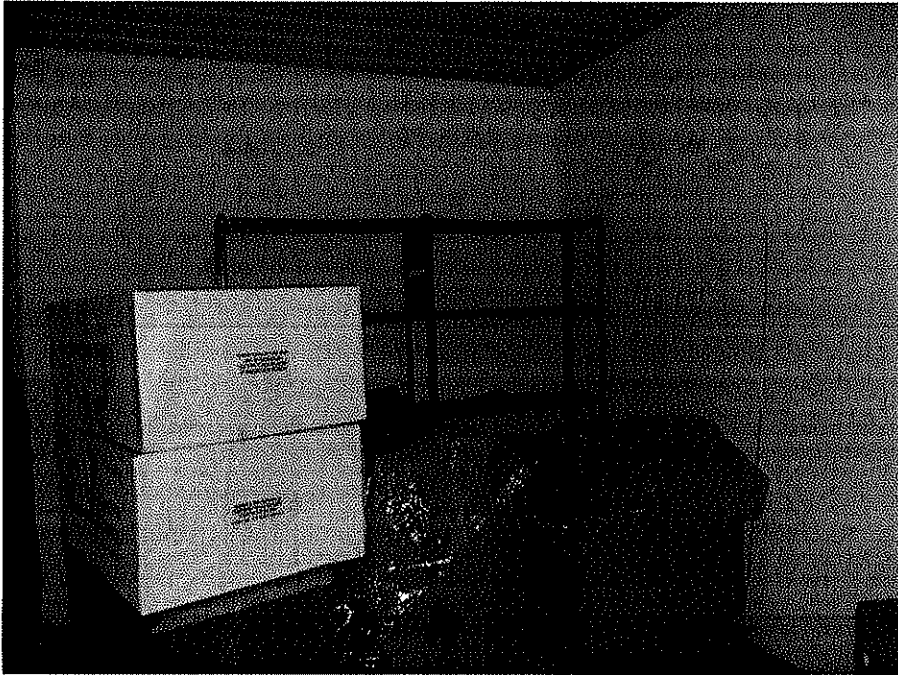
*Foto 18*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

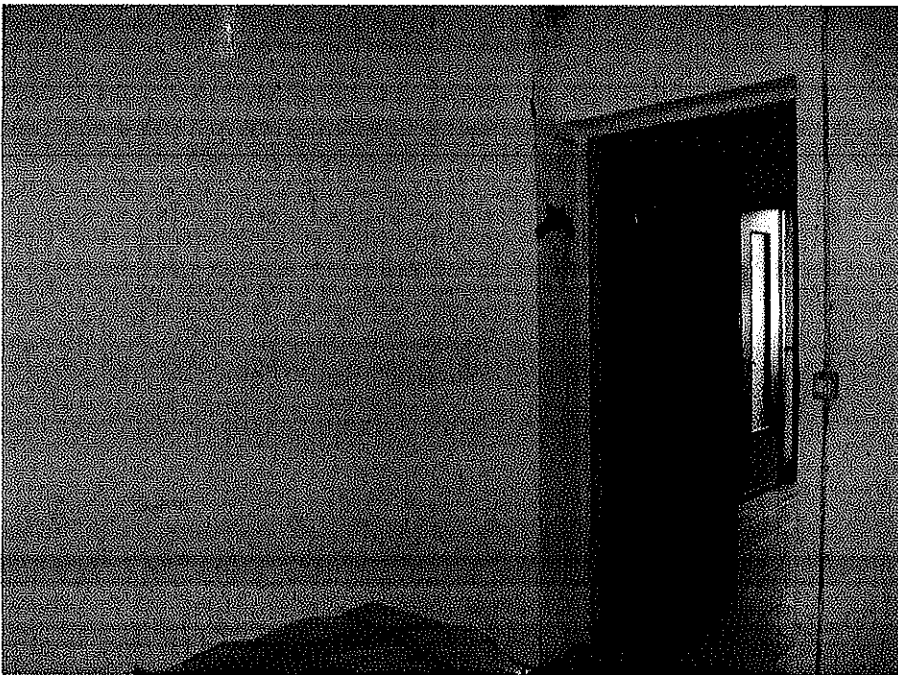
Contro: OMISSIS

## *Ripostiglio*



---

*Foto 19*



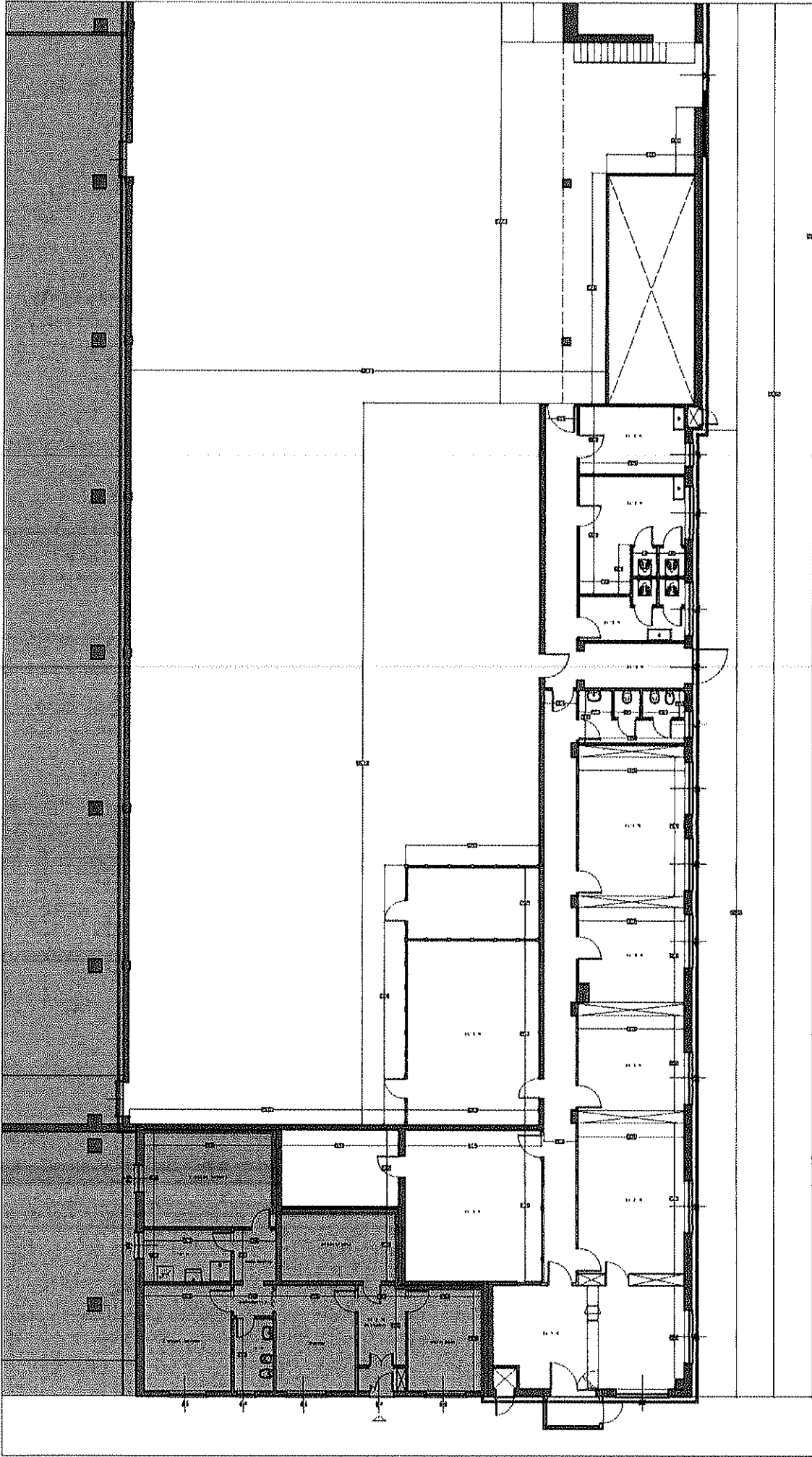
---

*Foto 20*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



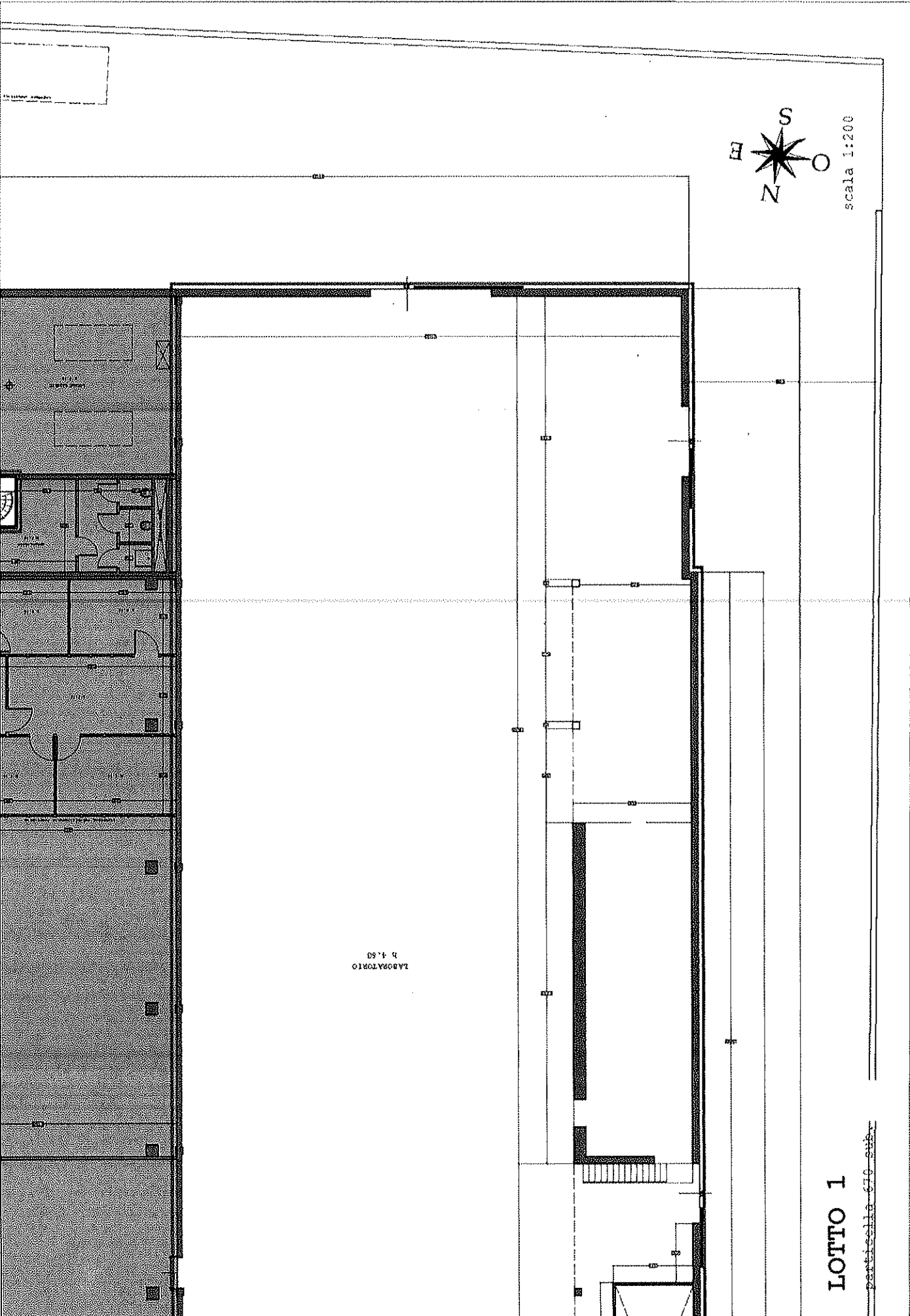


scala 1:200

**LOTTO 1**  
particella 670 sub.



scala 1:200

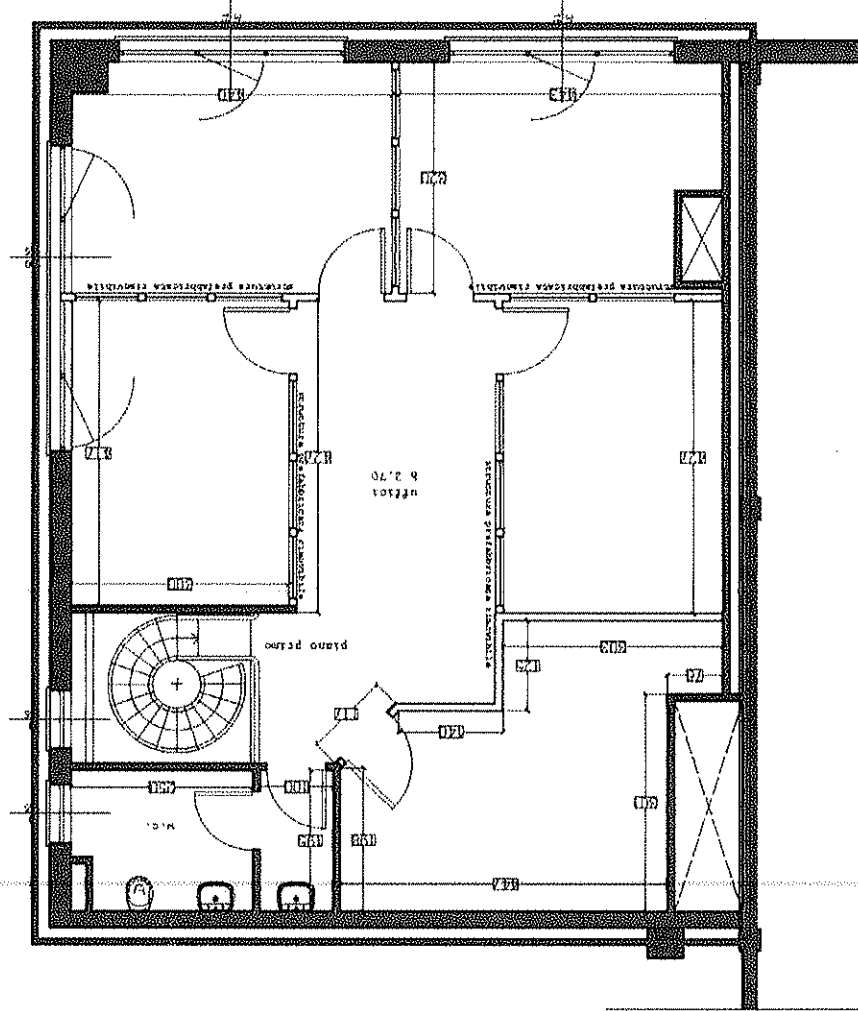


LABORATORIO  
b. 4.60

LOTTO 1

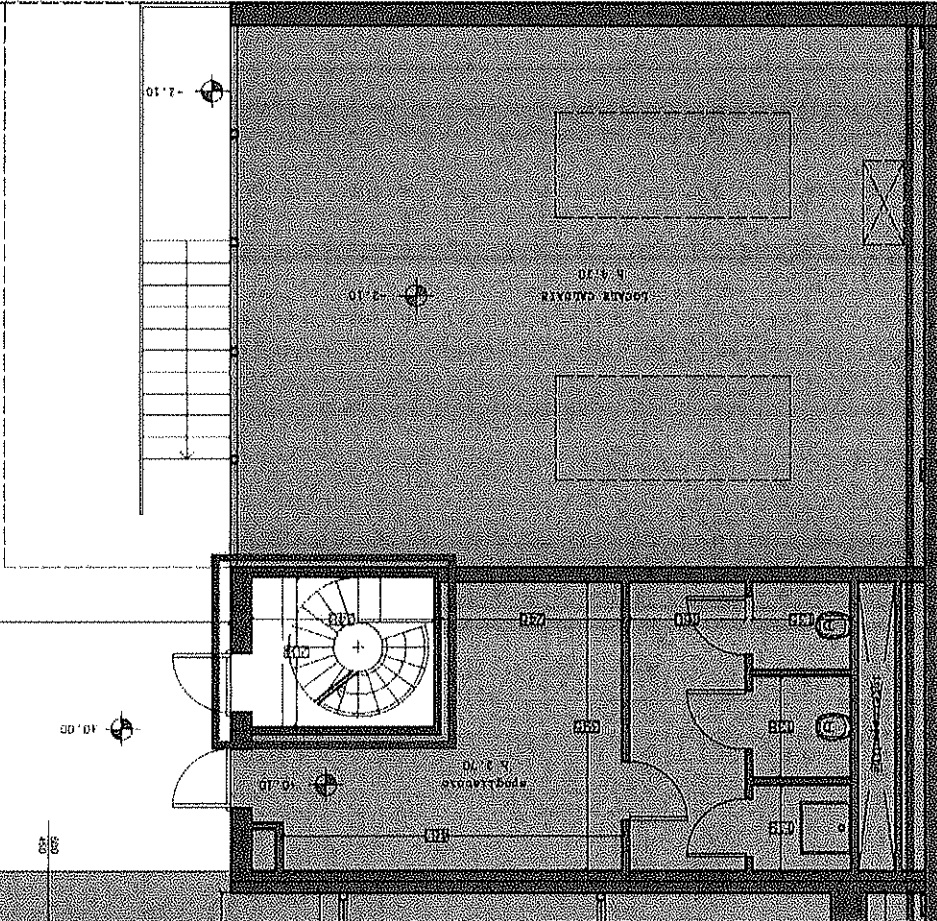
particella 610 sub

Piano Primo



scala 1:100

Piano Terra



**LOTTO 1**  
particella 670 sub.

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Sub. XXX - part. 670 | Ingresso uffici*

Piano terra



*Foto 21*



*Foto 22*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353; arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Uffici*



*Foto 23*



*Foto 24*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



*Foto 25*



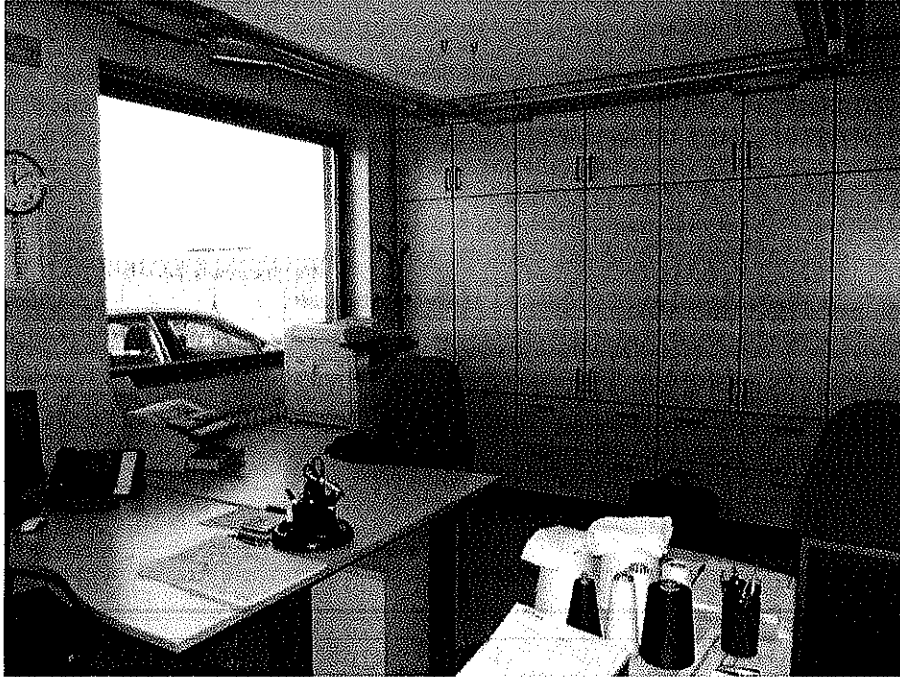
*Foto 26*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

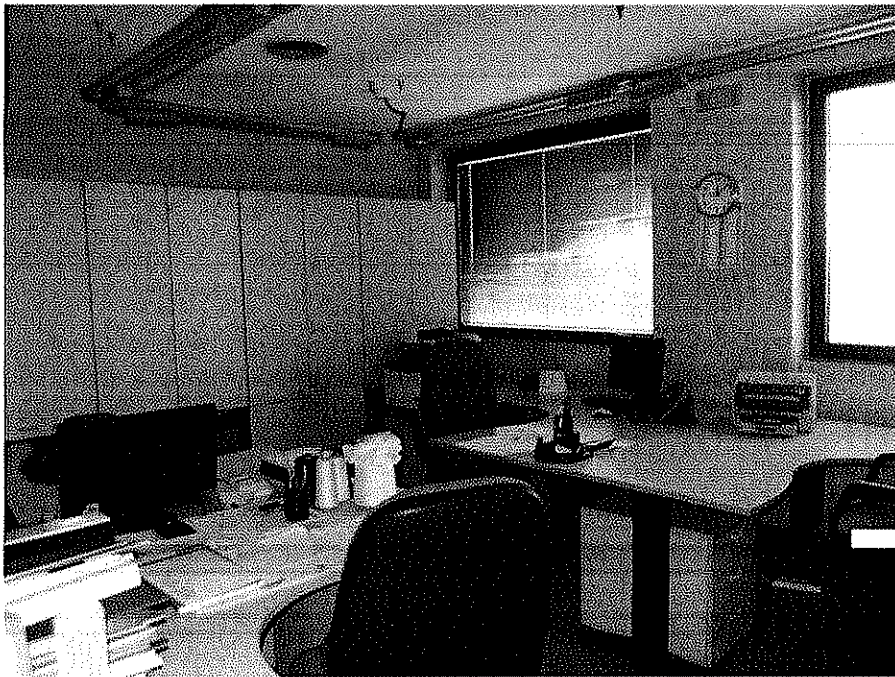
CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



*Foto 27*



*Foto 28*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Servizi igienici / spogliatoi*



---

*Foto 29*



---

*Foto 30*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



---

*Foto 31*



---

*Foto 32*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Infermeria*



---

*Foto 33*



---

*Foto 34*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Produzione | Laboratori*



---

*Foto 35*



---

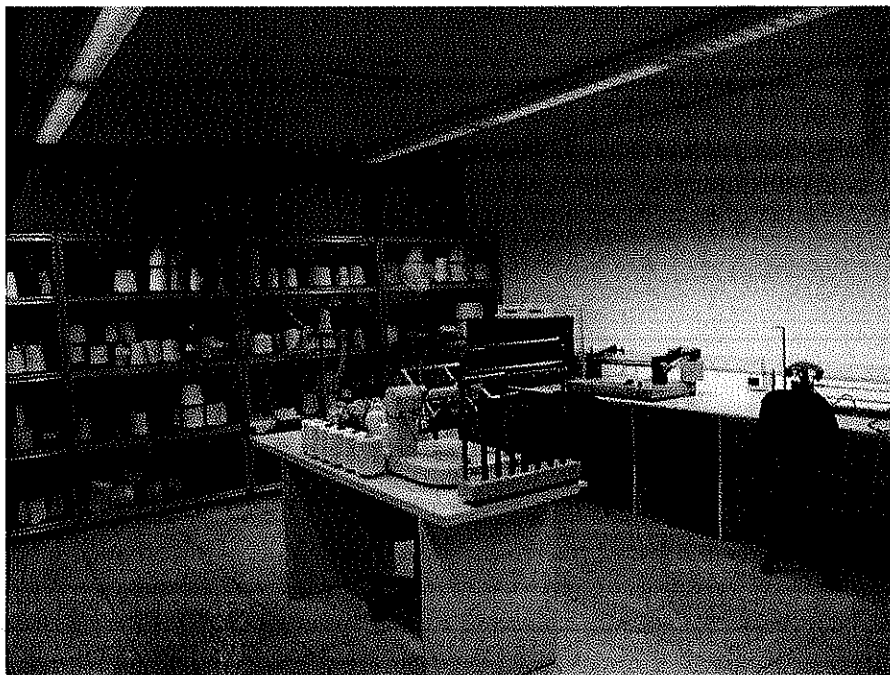
*Foto 36*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



---

Foto 37



---

Foto 38

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Uffici*

Piano primo



*Foto 39*



*Foto 40*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS



---

*Foto 41*



---

*Foto 42*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

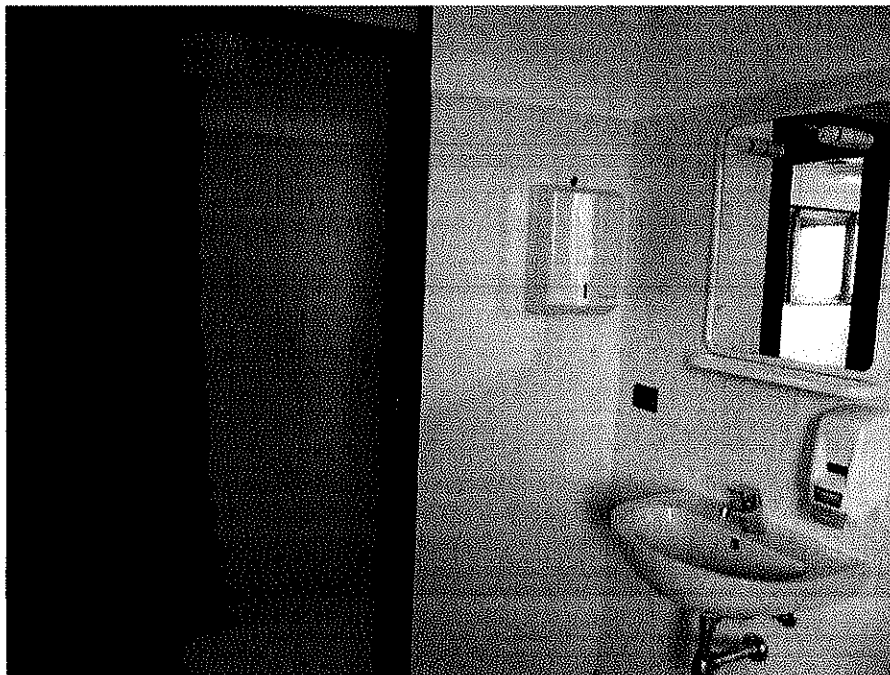
Contro: OMISSIS

### *Servizi igienici*



---

*Foto 43*

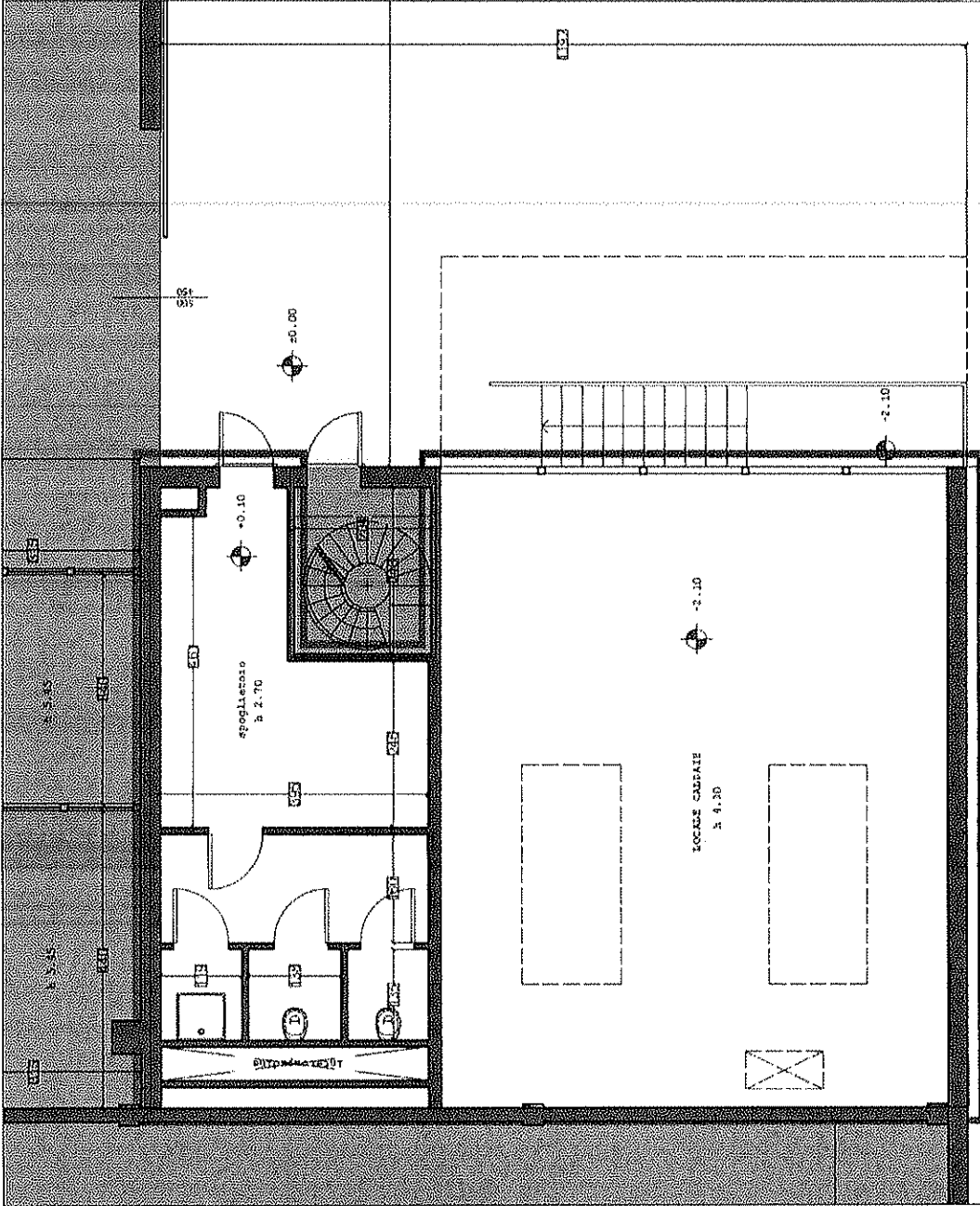


---

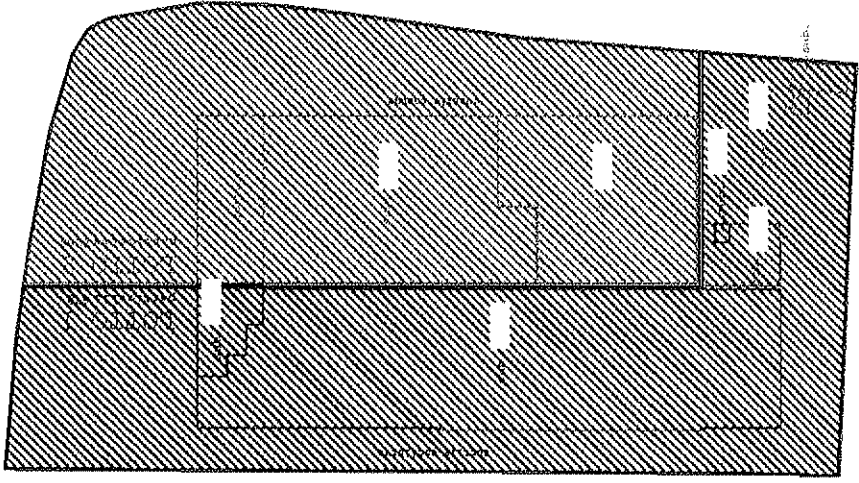
*Foto 44*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

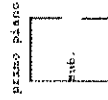
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



scala 1:100



primo interrato



**LOTTO 1**  
particella 670 sub.





Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Sub. XXX - part. 670 | Spogliatoio*

Piano terra



Foto 45



Foto 46

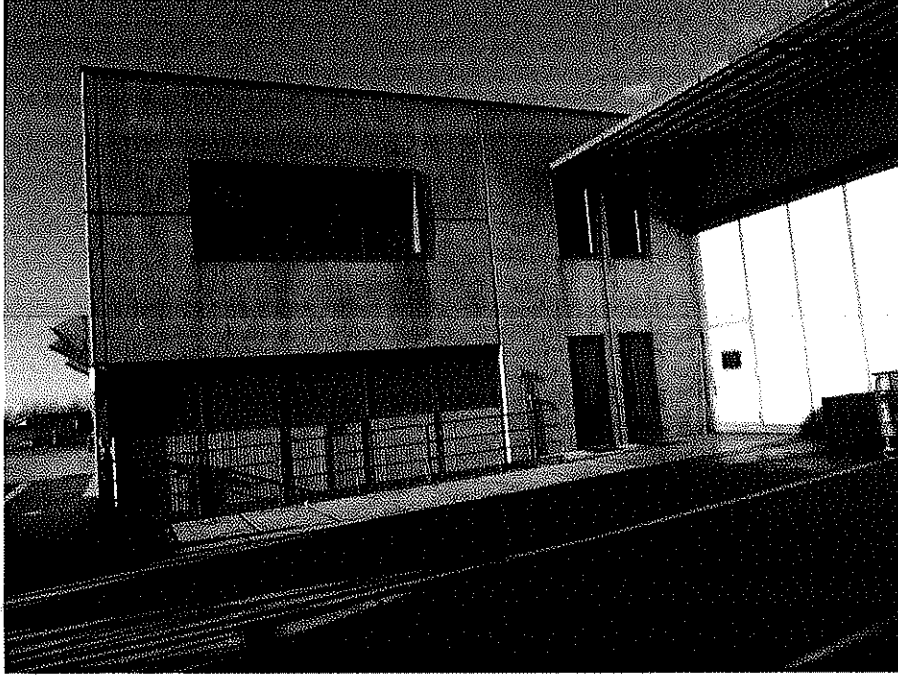
Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Locale caldaia*



Piano seminterrato

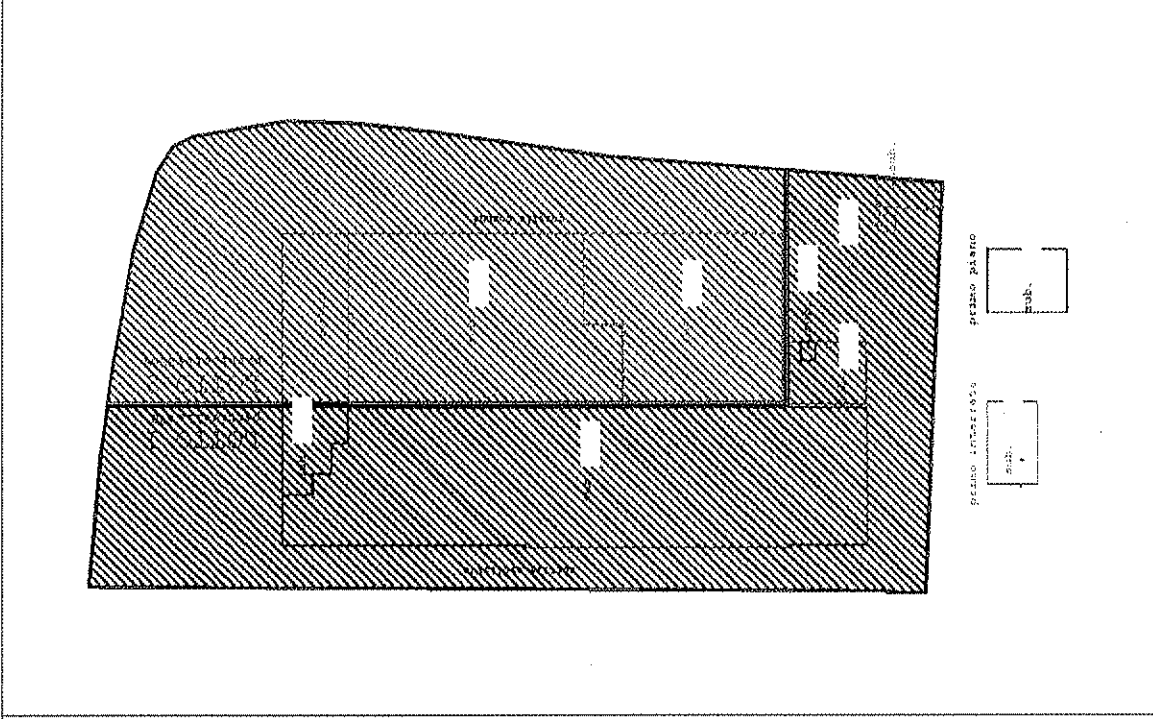
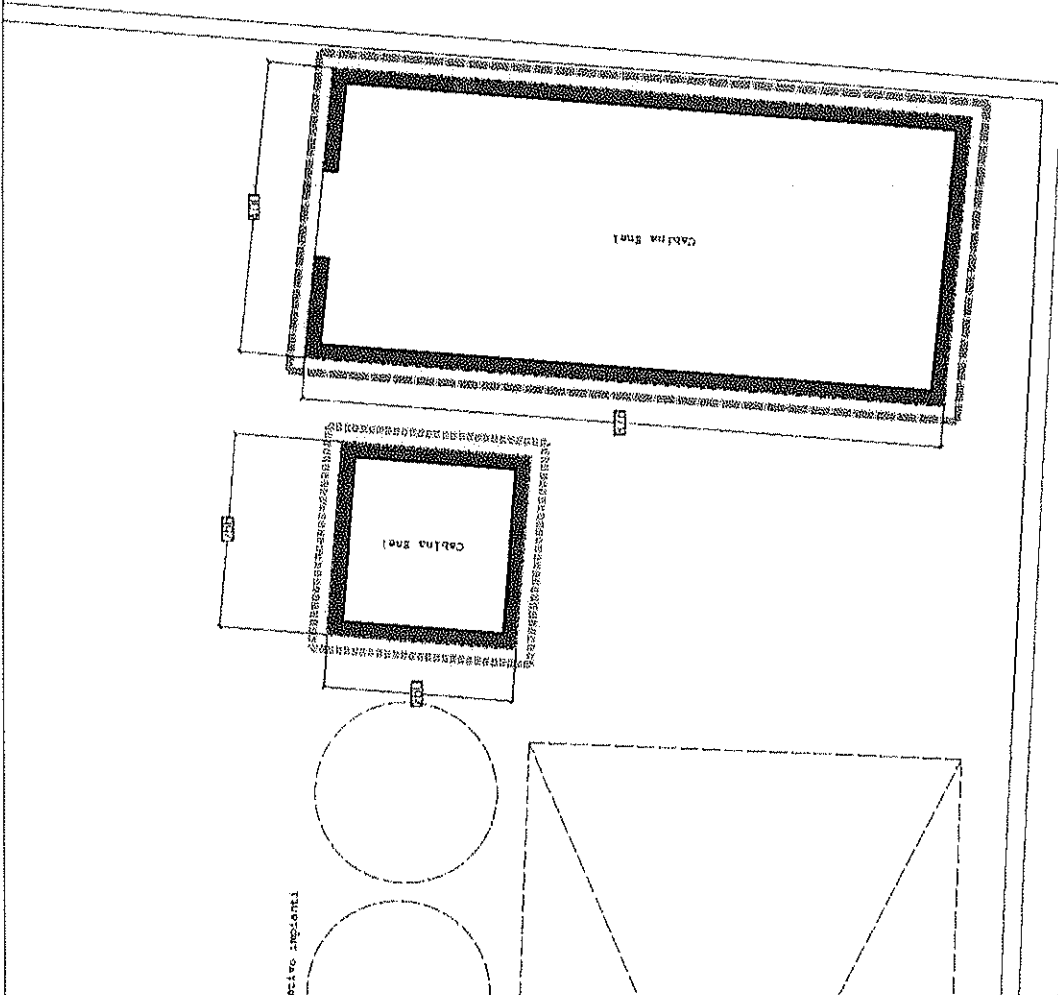
*Foto 47*



*Foto 48*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



scala 1:100

**LOTTO 1**

particella 670 sub.  
particella 670 sub.



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Sub. XXX, XXX - part. 670 | Cabine Elettriche*

Piano terra



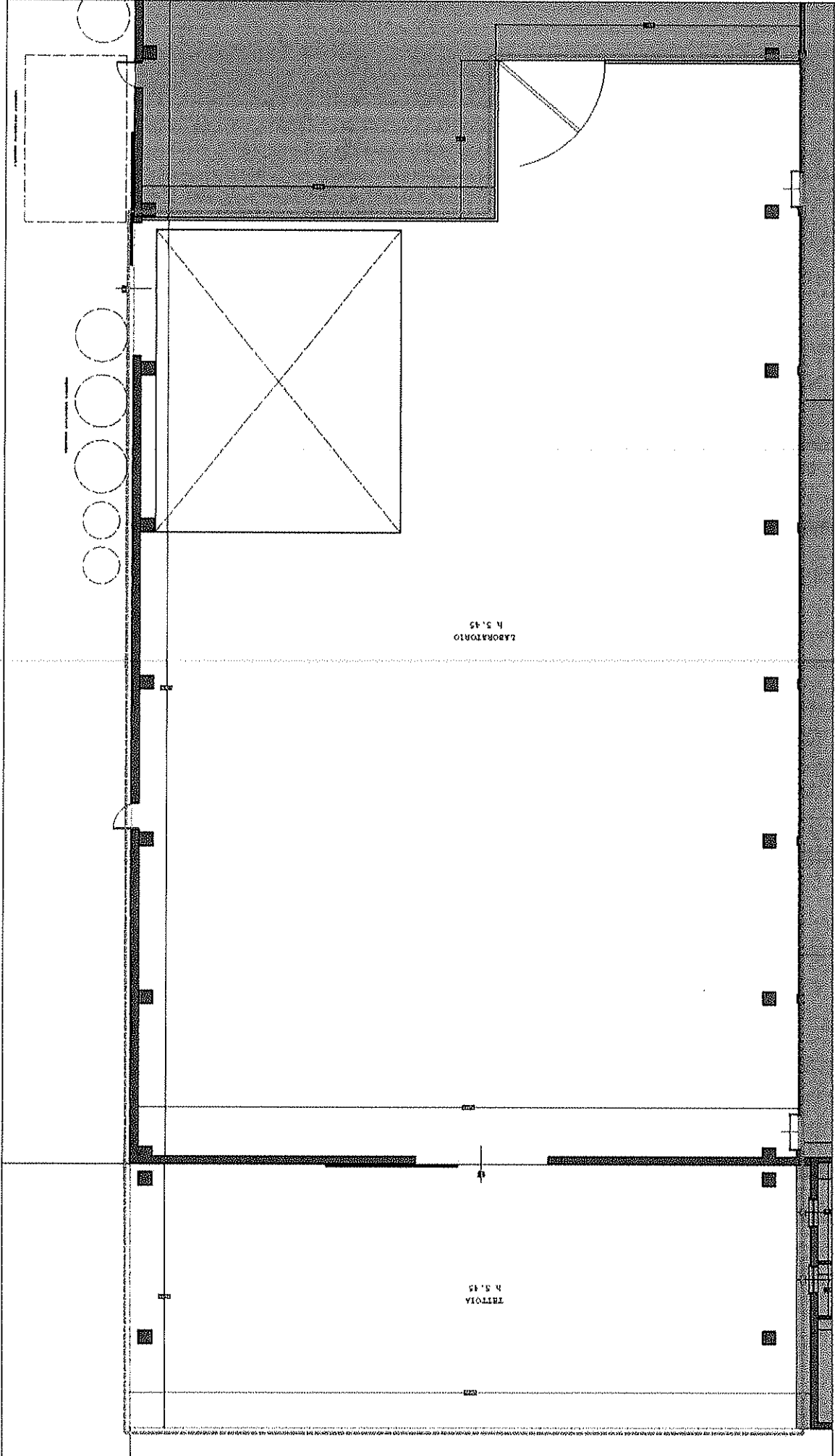
*Foto 49*



*Foto 50*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO



**LOTTO 2**

Particella 2288 sub.



scala 1:200

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

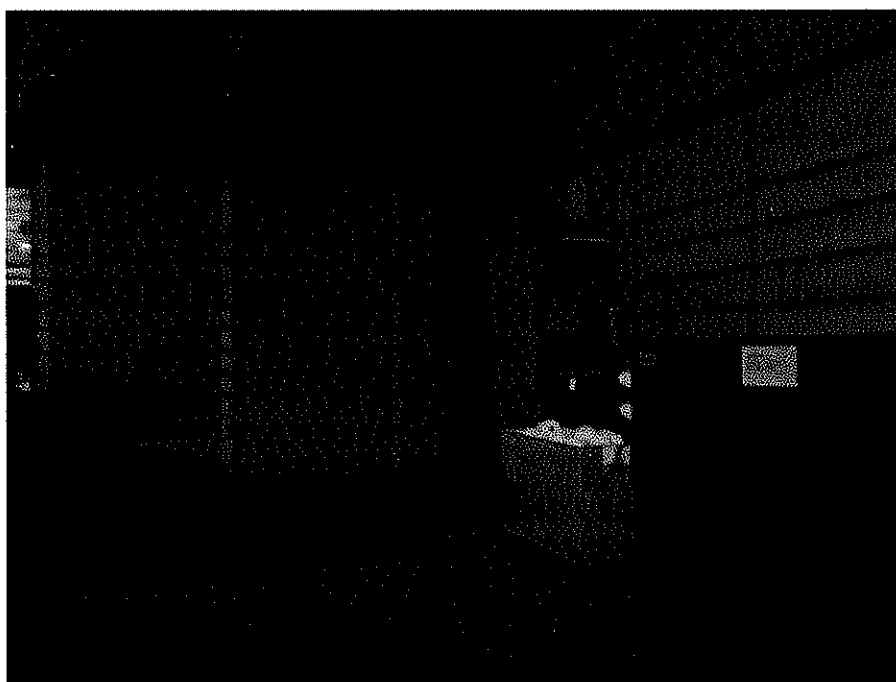
*Sub. XXX - part. 2288 | Laboratorio*

Piano terra



---

*Foto 51*



---

*Foto 52*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Tettoia*

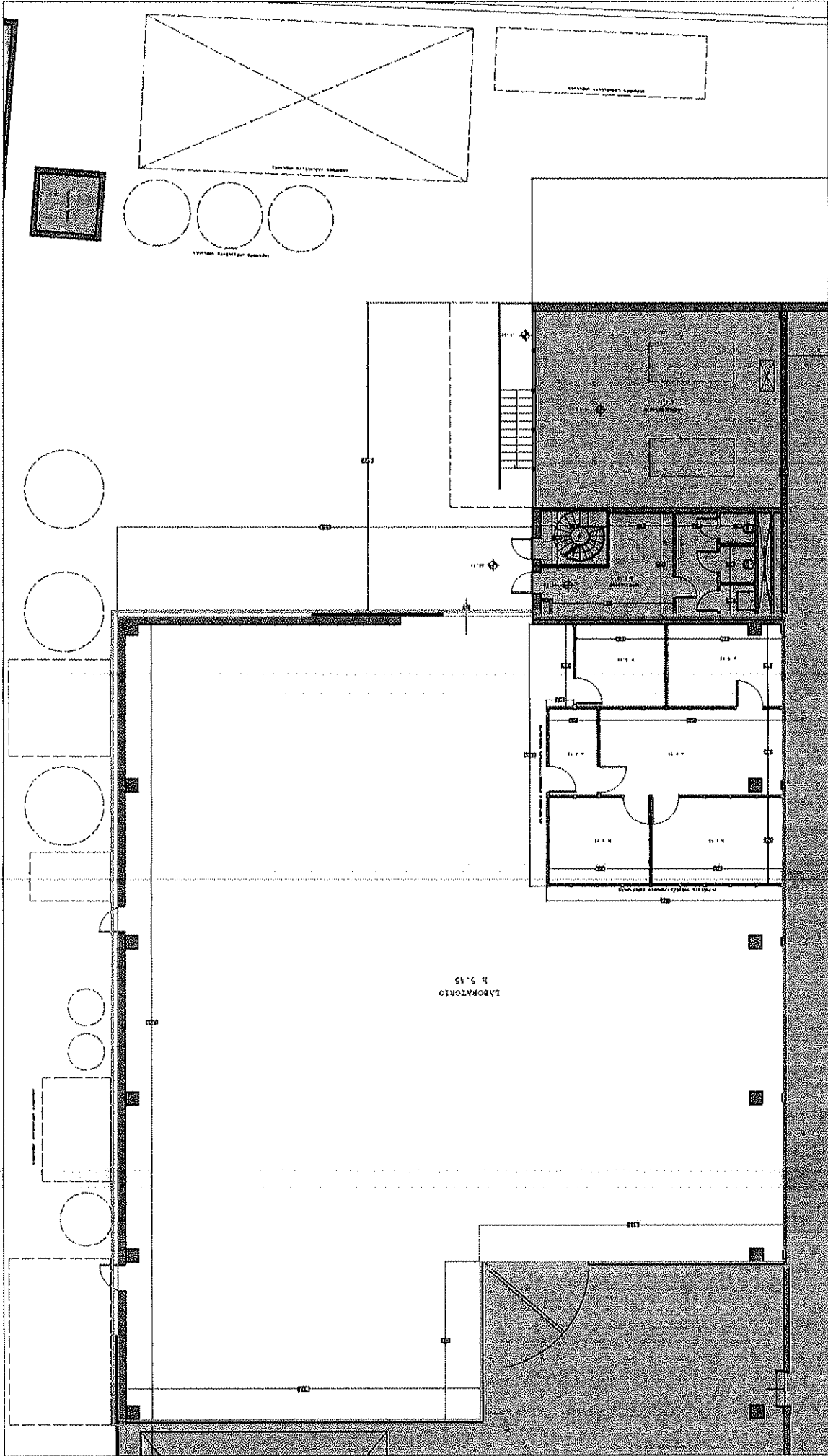


*Foto 53*



*Foto 54*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI  
CTU n°353: arch. Daniele CICERO



**LOTTO 2**  
particella 2288 sub.

scala 1:200



Promosso da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

*Sub. XXX - part. 2288 | Laboratorio*

Piano terra



*Foto 55*



*Foto 56*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO

Promosso da: OMISSIS

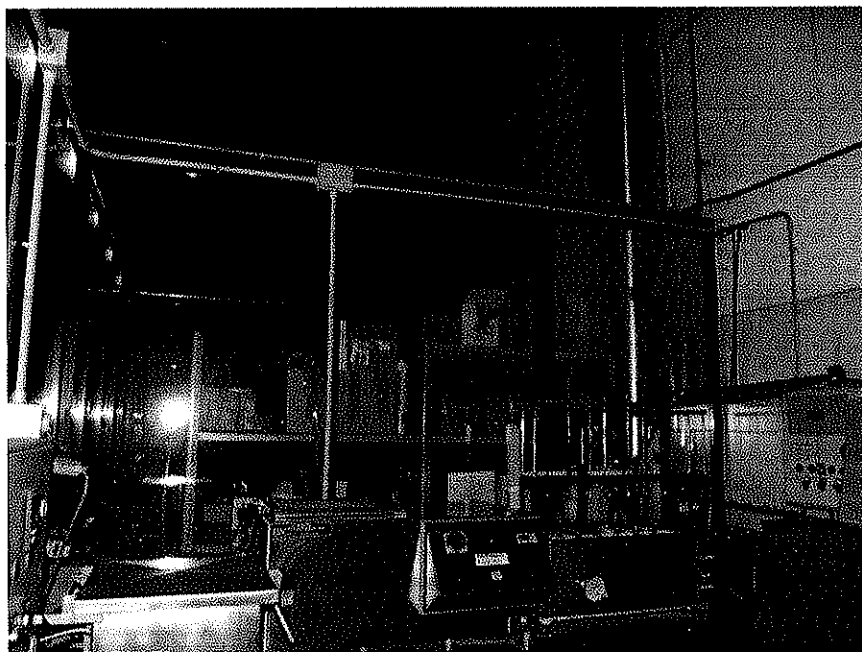
Contro: OMISSIS

## *Laboratori*



---

*Foto 57*



---

*Foto 58*

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni PANZERI

CTU n°353: arch. Daniele CICERO