

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ATTORI

CONVENUTI

Procedura Esecutiva n. 740/2017 Reg. Es. Imm.

Giudice Relatore Dott.ssa GELATO

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Marcello SCHIAVONE
C.F.: SCHMCL72M29F052F
P.Iva 01178640775

Indirizzo: Via Isser, 11. – 24047 Treviglio (BG)
Cell. 328/8936606
E-Mail: ing.schiavone@yahoo.it
PEC: marcello.schiavone@ingpec.eu

il C.T.U.



- In seguito a denuncia di variazione prot. BG0017095 presentata in data 28 gennaio 2013 per fusione dei subb. 705 – 706 (classamento rettificato in data 27.01.2014), il complesso in oggetto veniva individuato con il mappale 5474 sub. 707, Via Trevasco n.17, Piano S1-T-1, categoria D/7, rendita € 23.101,02;
- in seguito a denuncia di variazione prot. BG0120539 presentata in data 16 luglio 2014 per divisione del precedente sub. 707, il complesso veniva ora individuato con i mappali 5474 subb. 708 – 709;
- la [REDACTED] è creditrice della [REDACTED] della somma complessiva di [REDACTED] (oltre al costo di autenticazione delle copie del titolo esecutivo, di notificazione del titolo esecutivo e dell'atto di precetto e agli interessi ulteriormente maturandi sino al dì del saldo), dovuta in restituzione del **mutuo ipotecario** erogato per atto pubblico a rogito del notaio dr. Pietro Turconi di Nembro in data 19.05.2014 n. 1001/817; a garanzia del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti del predetto contratto, e dalle allegate condizioni generali, i mutuatari hanno concesso, a favore della mutuante, con il citato atto pubblico del 9 febbraio 2011, l'ipoteca volontaria iscritta nell'Ufficio dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 24 febbraio 2011 ai nn. 9.332 Registro Generale e 1.078 Registro Particolare, sui compendi descritti di seguito;
- il 20 giugno 2017 veniva notificato **atto di precetto** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (oltre al costo di autenticazione delle copie del titolo esecutivo, di notificazione del titolo esecutivo e dell'atto di precetto e agli interessi ulteriormente maturandi sino al dì del saldo),
- essendo decorso infruttuosamente il termine di dieci giorni dalla notificazione dell'atto di precetto, la Banca creditrice dichiarava di voler sottoporre a **pignoramento** i cespiti immobiliari costituiti in garanzia ipotecaria (ipoteca iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 26.05.2014 ai nn.ri 19064/3009), di proprietà esclusiva della prenominata società debitrice, come di seguito descritti:



del Tribunale di Bergamo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di un domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 492 comma 2° c.p.c., fatta avvertenza che, in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni allo stesso dirette, saranno effettuate presso la cancelleria;

ha altresì avvertito [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante, che può procedere alla conversione del pignoramento del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c., così come previsto dall'art. 492, 3° comma c.p.c.;

ha fatto ulteriore avvertimento [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante che, come disposto dall'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, c.p.c. che qui di seguito letteralmente si trascrive: "Nell'esecuzione per espropriazione, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552, 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile"

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti effettuati presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo a mezzo del sistema telematico "Sister" in data 21 gennaio 2018, in ottemperanza al quesito formulato, il sottoscritto espone quanto segue:

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

Le unità immobiliari sono site nel comune di Nembro (BG), in via Trevasco n.17 identificate nel Catasto Fabbricati e Terreni dello stesso comune, come di seguito riportato:



- Appartamento allibrato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 14, Mappale 5474, sub. 708, cat. A/3, cl.2, vani 6, P.1, Superficie Catastale 145 mq, Rendita Catastale € 433,82;
- Capannone produttivo allibrato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 14, Mappale 5474, sub. 709, cat. D/7, Cl. 2, Rendita Catastale € 22.006,00;
- Terreni identificati nel Catasto dei Terreni al Foglio 9 (foglio 14 di mappa), Mappale 5474, are 93,95, senza redditi.

La conformazione e la consistenza dei beni oggetto del pignoramento consente la formazione di un **unico lotto** per la vendita:

Appartamento

Appartamento ad uso abitazione posto al Primo Piano di Via Trevasco n.17 composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, lavanderia, disimpegno e due balconi distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Nembro come segue: **Foglio 14, Mappale 5474, sub. 708 p.1, cat. A/3, Cl.2, vani 6, Superficie Catastale 145 mq, Rendita Catastale € 433,82** (derivante dalla divisione del sub.707 in seguito a denuncia di variazione prot. BG0120539);

L'appartamento ha tutti i lati liberi tranne il prospetto sud/est che confina con la copertura del capannone adiacente della stessa proprietà.

Capannone produttivo

Capannone produttivo in via Trevasco n.17 distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Nembro (BG) al **Foglio 14, Mappale 4575, sub. 709, p S1-T, cat. D/7, Rendita catastale € 22,006.00.**

Coerenze del capannone: area esterna di proprietà in quanto l'intero complesso è inserito nel Foglio 14 di mappa;

Terreno di pertinenza

Terreno individuato nel Catasto dei Terreni al **Foglio 9 (Foglio 14 di mappa), Mappale 5474, ente urbano, are 93,95, senza redditi.**

Coerenze da nord in senso orario: mappali 10868, 9033, 9032, 3479, 9034 e strada (mappale 12850).



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

I beni oggetto della presente procedura, ricadono nel Comune di Nembro (BG) in Via Trevasco n. 17 nella zona definita "Tessuto consolidato a destinazione produttiva – P1" di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio Adottato D.C.C. n.17 dal 25.06.10 e Approvato D.C.C. n.40 del 02.12.2010. (Allegato n.22).

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre livelli: Piano S1 e Piano Terra con destinazione D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), mentre il primo piano ha destinazione A/3 (*Abitazioni di tipo economico*).

Il piano S1 è utilizzato soprattutto come ricovero automezzi e officina; il piano primo ha tre utilizzazioni differenti: la parte nord/ovest, ospita gli uffici della ██████████, il corpo centrale, avente accesso mediante una rampa carrabile, viene utilizzata come magazzino/garage/deposito dalla stessa ditta, mentre la porzione di fabbricato a sud/est, è utilizzata dalla ██████████ in virtù di contratto di locazione di immobile per uso commerciale stipulato 02.01.2013 n.206 Serie 3T e modificato in data 06.10.2016 per *modifica pattuizioni* (registrato presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Bergamo in data 06.03.2017 al numero 521 – Allegato n. 7). L'intera area è recintata ed è accessibile soltanto dal cancello carrabile automatizzato posto a nord/ovest, affiancato da un cancello pedonale completo di videocitofono. Tutta l'area adiacente all'immobile è asfaltata ed è in buono stato di conservazione completa anche di apposita segnaletica orizzontale per parcheggi. L'intero complesso è posto ad una quota decisamente inferiore rispetto alla sovrastante Via Trevasco per cui, la strada di accesso è in pendenza oltre ad essere abbastanza stretta se pur asfaltata. L'intera struttura ha il telaio in cemento armato: il corpo centrale e quello a sud/est hanno muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo (prisme) mentre la rimanente parte (zona uffici e appartamento) ha tamponamenti tutti in c.a. La copertura è a terrazzo, la struttura portante è in c.a., i piani S1 e P.T sono destinati ad attività produttive (deposito automezzi, officina e uffici) mentre il piano primo è una civile abitazione.



Descrizione lotto

a) Capannone al PS1 (Piano Seminterrato)

Il capannone si sviluppa lungo il corpo centrale e sud/est del fabbricato. Ha tre ingressi carrabili di grosse dimensioni per consentire l'accesso dei veicoli industriali: uno sul prospetto nord/est (600x300) cm e altri due si aprono lateralmente sul lato sud/ovest (560x350) cm. E' dotato inoltre di vano scale di collegamento al piano superiore nonché di un impianto montacarichi, di un locale spogliatoio con bagni (18,18mq) e disimpegno (18,50 mq), di un corridoio (43,95 mq) di collegamento all'autorimessa (49,51 mq) a sud/est, di un locale adibito a deposito (29,74 mq), di un archivio (21,73 mq), un ufficio (57,50 mq) nonché di locale tecnico che ospita la centrale termica (37,09 mq) oltre al corpo principale destinato al ricovero automezzi ed attrezzature varie (1.001,10 mq). Ha inoltre i prospetti sud/est e sud/ovest liberi, quello nord/ovest confina con altra proprietà mentre i tamponamenti a nord/est sono in parte controterra. Lungo tutti i tamponamenti perimetrali, in alto ci sono delle finestre, con telaio in ferro laccato azzurro, per l'illuminazione naturale e l'areazione. Le porte per l'accesso dei veicoli, sono una con apertura a scorrimento (quella lato sud/est) mentre le altre due laterali sono a 4 ante con elementi finestrati nella parte superiore. L'intero locale è pavimentato con marmetti di forma rettangolare colore marrone in ottimo stato. E' dotato inoltre di impianto elettrico industriale (trifase), impianto antincendio e impianto ad aria compressa necessario per il funzionamento di alcune attrezzature. L'illuminazione artificiale è garantita da lampade al neon distribuite uniformemente sul soffitto. Le pareti laterali non sono rifinite con intonaco ma presentano blocchi di calcestruzzo a vista sui lati sud/est, sud/ovest e nord/ovest (pareti esterne), mentre cemento armato sul lato nord/est. Il soffitto, costituito da solaio in cemento armato a soletta piena, è anch'esso non rifinito, ma, come i tamponamenti perimetrali, è ricoperto di idropittura bianca. I bagni sono costituiti da due vasi alla turca, un lavandino posto nell'antibagno e un altro lavandino industriale a vasca, nello spogliatoio; tutti i sanitari sono in ceramica bianca. Il bagno è munito di porte in legno tamburato marrone scuro con maniglie nere in pvc, che separano lo spogliatoio dall'antibagno e quest'ultimo dai due bagni. L'intero capannone e gli accessori presenti, sono in buono stato di conservazione.



b) Capannone al P.T. (Piano Terra)

Il piano terra, ai fini di una più dettagliata descrizione, è opportuno considerarlo suddiviso in tre corpi: gli uffici (b1) nella parte nord/ovest, in prossimità del cancello principale, un deposito/autorimessa (b2) nella parte centrale e un'attività di commercializzazione di articoli sportivi, Sport 2002 (b3) nella parte sud/est.

b1) Uffici

L'ingresso degli uffici è sul prospetto nord/est in prossimità del cancello principale. La pavimentazione antistante l'ingresso è in cubetti di porfido; l'ingresso è posto ad una quota superiore rispetto al piazzale per cui vi si accede mediante una rampa di scale costituita da n.4 gradini. La porta di ingresso, con telaio in alluminio laccato marrone, è a tre ante con ampie specchiature vetrate: le due laterali sono fisse mentre quella centrale si apre verso l'esterno. L'ingresso si apre su un disimpegno adibito a reception (26,63 mq) con opportuno bancone. La reception è completa di n.2 bagni (4,24 mq ciascuno) muniti di sanitari sospesi in vetroceramica bianca, rubinetteria a miscelatori, termoarredo in alluminio e affaccio esterno a sud/ovest. L'intero fabbricato, come pure gli uffici, si estendono in lunghezza lungo la direzione nord/ovest – sud/est per cui, entrando negli uffici, ci si può muovere verso nord/ovest o sud/est in quanto la porta di ingresso è posta centralmente rispetto a tale zona. Muovendosi verso nord/est (entrando a destra) si accede ad un corridoio (18,27 mq) ai cui lati sono presenti gli accessi a n. 6 stanze (n.3 con affaccio a nord/est e n.3 con affaccio a sud/ovest): sul lato nord/est la prima è adibita ad archivio (8,97 mq) mentre la seconda e la terza sono invece degli uffici tecnici rispettivamente di 11,89 mq e 12,14 mq. Sul lato sud/ovest troviamo invece un ufficio vendite (8,48 mq) e altri due uffici rispettivamente di 11,78 mq e 10,99 mq. Il corridoio termina in una grande sala (39,72 mq) adibita ad ufficio tecnico che costituisce il fulcro dell'intera ala nord/ovest con affacci a nord/est mediante delle ampie finestre con telaio in pvc bianco e vetrocamera dotate di veneziane oscuranti. Da tale vano si accede ad altri 3 uffici: due a sud/ovest (15,16 mq e 16,13mq) e uno all'angolo nord/ovest di 14,73 mq. Interposto tra quest'ultimo ufficio ed i due precedenti, c'è il bagno (4,32 mq) dotato di sanitari sospesi (wc, bidet e lavandino) in vetroceramica bianca con affaccio a nord/ovest.



Dall'altra ala della zona uffici c'è un altro corridoio (18,15 mq) che consente l'accesso all'ufficio amministrazione (36,22 mq) e all'ufficio del responsabile amministrativo (16,20 mq) con affacci a nord/est e l'ufficio del direttore (31,70) con relativo bagno (4,53 mq) e antibagno (2,88 mq) con affaccio a sud/ovest. In fondo al corridoio c'è un'ampia sala riunioni (46,50 mq) accessibile anche dalla stanza del direttore. Tale sala ha ottime finiture: pareti laterali e soffitto rifiniti con stucco veneziano colore aragosta con cornici decorative azzurre, ampie vetrate con affaccio a sud/ovest e soffitto con abbassamento in cartongesso. L'intera zona uffici ha delle ottime finiture: pavimentazione realizzata con piastrelle quadrate colore grigio, pareti degli uffici rivestite tutte con intonaco civile e rifinite con idropittura bianca, le pareti dell'ufficio tecnico principale, sono rivestite fino ad una quota di 2,20 mt, con le stesse piastrelle del pavimento mentre la rimanente parte è rifinita con idropittura bianca. Il soffitto ha una controsoffittatura realizzata con elementi quadrati metallici e l'illuminazione artificiale avviene mediante degli elementi della stessa forma aventi le stesse dimensioni di quelli della controsoffittatura. I corridoi e l'ingresso, hanno pareti laterali rivestite con le stesse piastrelle della pavimentazione e soffitto a volta: quella della parte nord/ovest rifinita con idropittura azzurra, mentre, quella della parte sud/est rifinita con idropittura aragosta. E' inoltre dotato di impianto di raffrescamento e di riscaldamento suddiviso in zone termiche (con cronotermostati) e terminali di erogazione costituiti da ventilconvettori (Marca Ferroli), impianto elettrico sottotraccia con placche in plastica con cornice grigia e interruttori neri e impianto antincendio. L'intero comparto uffici, oltre ad avere ottime finiture, è in ottimo stato di conservazione.

b.2) Deposito/Autorimessa

Tale vano (392,19 mq), interposto tra l'area uffici e l'area destinata alla vendita di articoli sportivi (a sud/est), ha accesso carrabile mediante un corsello posto a nord/est dell'edificio delimitato da un portone con chiusura a saracinesca metallica laccata azzurro. Il corsello è in cemento, privo di asfalto e limitato lateralmente da un parapetto realizzato in tubolari in ferro laccati azzurro. Ha ampie finestre con telaio in ferro con affaccio a nord/est, stessa pavimentazione del magazzino al piano inferiore, cioè marmette rettangolari marrone, impianto di illuminazione costituito da lampade



rettangolari al neon, pareti laterali rifinite con idropittura bianca e soffitto non intonacato ma con soletta del piano superiore a vista. Tale locale è adibito ad autorimessa e deposito materiali vari.

b.3) Commercio articoli sportivi [REDACTED]

La parte sud/est al Piano Terra del complesso immobiliare è adibito a negozio e magazzino di articoli sportivi (389,66 mq) in testa all'[REDACTED] [REDACTED] in virtù di Contratto di locazione d'immobile per uso commerciale (Allegato n. 7 -acquisito in data 30.01.2013 dal Sistema Informativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Agenzia delle Entrate – con il numero 206 serie 3T, e rivisto in data 06.10.2016 per Modifica pattuizioni al contratto di locazione precedente – Allegato n. 8) avente ad oggetto parte del complesso immobiliare in Nembro (BG), Via Trevasco n. 17, distinto in Catasto Urbano del Comune di Nembro al Foglio 14 - Mappale 5474 – sub. 709 (già sub. 705). L'ingresso è sulla facciata sud/est, accessibile mediante una rampa di scale esterna in c.a. con parapetto in ferro laccato azzurro. L'ingresso si apre su un'area espositiva (96,56 mq) di forma rettangolare, con i lati inferiori corrispondenti alle facciate nord/est e sud/ovest e i due lati maggiori corrispondenti, l'uno con la facciata esterna a sud/est e l'altro con la rimanente parte adibita a magazzino e laboratorio. Tale porzione è ben rifinita: ha pavimentazione in laminato marrone chiaro, pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca, soffitto rifinito anch'esso con idropittura bianca, impianto elettrico, impianto di riscaldamento realizzato mediante aerotermi (SABIANA mod. Atlas) con relativo impianto di distribuzione caratterizzato da tubi in acciaio fissati al muro di considerevoli dimensioni, illuminazione naturale e areazione garantita da ampie finestre con telaio in ferro laccato azzurro, che si aprono nelle estremità superiori delle tre facciate esterne. La parete nord/ovest è l'unica non esterna ma confinante con il laboratorio e il magazzino accessibile dal reparto espositivo, tramite apertura delimitata da una porta in pvc. Il magazzino (235,60 mq) ha pareti laterali ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca mentre, il soffitto, non è rifinito ma presenta la soletta in calcestruzzo del solaio superiore a vista, la pavimentazione è in piastrelle rettangolari marrone scuro (le stesse del locale descritto al punto b.2), è fornito di impianto elettrico ma non di impianto di



riscaldamento; sulla parete nord/ovest si apre una porta di collegamento all'adiacente locale deposito autorimessa (b.2). Nella parte nord/est del magazzino, è stato ricavato un vano adibito a laboratorio (57,50 mq), avente le stesse finiture del magazzino ma, in più, ha affacci esterni mediante ampie finestre con telaio in ferro laccato azzurro che si aprono sulla parte superiore della parete esterna a nord/est e impianto di riscaldamento realizzato mediante aerotermini (SABIANA mod. Atlas) con relativo impianto di distribuzione caratterizzato da tubi in acciaio fissati al muro di considerevoli dimensioni. Il bagno è stato ricavato successivamente a sud/ovest, in adiacenza della scala di collegamento al piano inferiore, nel locale deposito/autorimessa (b.2).

c) Appartamento al P.1.

L'ingresso è posizionato di fianco a quello degli uffici, ovvero sulla facciata nord/est, al piano terra, in prossimità del cancelletto pedonale. La pavimentazione antistante la posta di ingresso, di tipo blindato foderata il lamellare bianco, è in porfido in ottimo stato. La porta di ingresso si apre su un piccolo disimpegno da dove prende inizio una rampa di scale a chiocciola in muratura, con pavimento e zoccolino in marmo chiaro, ringhiera in metallo con elementi cilindrici verticali e pareti ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura chiara. La scala termina al primo piano, ovvero nel soggiorno (31,17 mq), con affaccio sia a sud/ovest, mediante portafinestra (155x260) cm, che a nord/est mediante finestra (70x230) cm, in corrispondenza della scala suddetta. La pavimentazione è in parquet marrone scuro con zoccolino in legno chiaro della stessa tonalità delle porte anch'esse in legno chiaro; le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca; è inoltre dotato di impianto di climatizzazione (Samsung) con diffusore sulla parete sud/ovest. Le pareti sud/est e sud/ovest sono esterne, mentre quella nord/est in parte è aperta sulla scala e in parte delimita la cucina; infine la parete nord/ovest confina con il locale lavanderia e con il disimpegno che conduce alla zona notte. La cucina (11,82 mq), ha due pareti esterne (sud/est e nord/est), la parete sud/ovest confinante con il soggiorno e quella nord/ovest, in parte confina con il vano scala su cui si apre un'ampia vetrata (250x130) cm, ed in parte si apre sulla terrazza esterna mediante una portafinestra (70x230) cm. La pavimentazione di tale vano, è realizzata mediante



piastrelle quadrate (40x40) cm di colore marrone così come le pareti sud/est e nord/est, ricoperte dalle stesse piastrelle, fino ad una quota di 180 cm, mentre la quota rimanente, le altre due pareti ed il soffitto, sono rivestite di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. Il balcone (3,38 mq), accessibile dalla cucina, ha affaccio a nord/est, in corrispondenza del portoncino d'ingresso posto al piano terra, parapetto in muratura e pavimentazione realizzata con piastrelle quadrate grigie simili a quelle poste in cucina. Dal soggiorno si accede, mediante porta a scrigno chiara, nel disimpegno (5,46 mq), pavimentato anch'esso con listelli di parquet marrone scuro, su cui si aprono le porte di accesso agli altri vani. Superata la porta d'accesso al disimpegno, muovendosi in senso orario, si trovano la successione le porte della lavanderia, della camera da letto matrimoniale, del bagno, della camera da letto di dimensioni più generose e della seconda camera da letto più piccola. Il locale lavanderia (6,55 mq) ha affaccio a sud/ovest mediante finestra (45x155) cm, confina a sud/est con il soggiorno e a nord/ovest con l'adiacente camera da letto matrimoniale. E' dotato di sanitari sospesi in vetroceramica bianca, un piatto doccia con relativo box, rubinetteria a miscelatori, pavimentazione realizzata con piastrelle quadrate (20x20) cm azzurro scuro, pareti laterali rivestite fino ad una quota di 200 cm con piastrelle quadrate azzurro più chiaro mentre, la rimanente quota e il soffitto sono ricoperte con intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. La camera da letto matrimoniale (17,55 mq), occupa la parte nord/ovest - sud/ovest dell'appartamento; ha affaccio a sud/ovest mediante finestra (320x155) cm e, a nord/ovest ove una porta laccata bianca (90x210) cm, consente l'accesso all'ampio terrazzo (96,04 mq) avente una larghezza pari a quella dell'intero prospetto nord/ovest. La camera matrimoniale, ha pavimentazione in listelli di parquet marrone scuro, pareti perimetrali rivestite con intonaco civile e rifinite due con idropittura bianca (due pareti) e grigia (altre due pareti); è inoltre dotato di impianto di climatizzazione (Samsung) con diffusore sulla parete nord/ovest. Il terrazzo ha parapetto perimetrale in muratura e piastrelle quadrate grigie da esterno. Muovendosi, sempre in senso orario dalla camera da letto, si trova la porta di ingresso al bagno padronale (6,70mq), avente affaccio a nord/ovest sul terrazzo; è completo di tutti i sanitari in vetroceramica sospesi e completi di rubinetteria a miscelatori; ha inoltre una comoda vasca con idromassaggio di considerevoli dimensioni; la pavimentazione è in



piastrelle marrone di forma quadrata, mentre, le pareti perimetrali sono rivestite con piastrelle di colore marrone fino ad una quota di 60 cm e color panna fino ad una quota di 200 cm; la rimanente quota delle pareti ed il soffitto, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca. La prima delle due camere da letto (14,67 mq) si sviluppa sull'angolo nord/ovest – nord/est del fabbricato; ha affaccio a nord/est mediante finestra (180x155) cm, pavimentazione in listelli di parquet marrone scuro, pareti perimetrali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura viola (testata del letto) e celeste (le altre). L'adiacente camera da letto (11,67 mq) è posta tra la camera da letto precedentemente descritta e il vano scala. Ha affaccio a nord/est mediante finestra (155x155) cm, pavimentazione in listelli di parquet marrone scuro, pareti perimetrali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca.

L'intero appartamento è in ottimo stato di conservazione e presenta finiture di pregio:

- ha impianto citofonico dotato di videocitofono posto in soggiorno;
- porta di ingresso di tipo blindata;
- porte interne legno tamburato di ottima qualità;
- infissi esterni con telaio in pvc bianco e vetrocamera;
- impianto elettrico sottotraccia con placche a parete in plastica grigia e pulsantiera nera, quadro elettrico generale nel disimpegno;
- cronotermostato in soggiorno (zona giorno) e nel disimpegno (zona notte);
- Impianto di allarme con videocamere;
- caldaia da esterno a parete posta sul balcone della cucina per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria,
- caloriferi in alluminio.
- l'intero appartamento ha un'altezza interna uniforme di 270 cm.

*** *** ***

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

L'immobile è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967.



*** **

4) Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità 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 del D.P.R. 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;

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nembro in data 23 marzo 2018, risulta che i cespiti, oggetto del procedimento, sono inseriti nella Zona definita del "Tessuto consolidato a destinazione produttiva – P1" di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio Adottato D.C.C. n.17 dal 25.06.10 e Approvato D.C.C. n.40 del 02.12.2010. (Allegato n.22).

Il complesso immobiliare è stato dichiarato agibile in seguito ai sottoelencati atti autorizzativi (Allegato n. 11):

1. **RICHIESTA LICENZA EDILIZIA (prot. 715 del 7 febbraio 1972)** del ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~, datata 5 febbraio 1972, per conto del ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~, per la costruzione di un edificio industriale da erigersi a Nembro ai mappali n.580/581/583/584/2775/4170/4201/4202;
2. **LICENZA DI COSTRUZIONE (Registro Costruzioni 301/372 Prot. n. 715)** con cui il sindaco del Comune di Nembro, autorizza quanto oggetto della richiesta di cui al punto precedente;



3. **RICHIESTA VARIANTE – Riduzione volumetria del fabbricato** (Prot. n. 1368 del 22 marzo 1973) con cui [redacted], in nome e per conto [redacted] [redacted], chiede variante alla Licenza di opere edili n. 715 Registro Costruzioni n.301/372;
4. **RICHIESTA VARIANTE – zona uffici e principalmente un piano di sopralzo ad uso abitazione** (Prot. n.03707 del 6 agosto 1973) con cui [redacted], in nome e per conto del [redacted], chiede variante alla Licenza di opere edili n. 715 Registro Costruzioni n.301/372;
5. **RICHIESTA AGIBILITÀ** (prot. n. 01803 del 21 marzo 1978) del 27 giugno 2006) con cui il [redacted], chiede il rilascio del certificato di agibilità per lo stabilimento industriale di Via Manzoni, realizzato in seguito a licenza di opere edili n.301/372;
6. **DOMANDA PERMESSO DI ABITABILITÀ** (prot. n. 2166 del 6 aprile 1978) con cui il [redacted], chiede il rilascio del permesso di abitabilità per l'appartamento di servizio, sito in Via Manzoni n.17 realizzato in seguito a licenza di opere edili n.301/372;
7. **CONDONO EDILIZIO** (prot. n. 8240 del 4 agosto 1992) con cui il sindaco del Comune di Nembro concede sanatoria per abuso edilizio all'immobile ad uso locale accessorio situato in Via Manzoni n. 17;
8. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ** (pratica edilizia n. 313/2004 - prot. n. 16349 del 5 novembre 2004) riguardante lavori di manutenzione straordinaria del magazzino, uffici ed abitazione posti nel Comune di Nembro in Via Trevasco n.17, contraddistinti in Catasto al Foglio 14 – Mappali 5474 – 585 – Sub. 702;
9. **VERBALE DI COMMISSIONE EDILIZIA** (n. 12/02 del 02/12/2004) con cui la commissione urbanistica accoglie quanto richiesto al punto precedente



(manutenzione straordinaria consistente nella *modifica di tavolati interni, formazione di due nuove finestre e un portoncino di ingresso e sostituzione copertura in eternit con pannelli sandwich/alluminio*);

10. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ (prot. n. 18819 del 16 dicembre 2004) DA PARTE DEL COMUNE DELLA D.I.A. prot. n.16349 DEL 5-NOVEMBRE 2004;
11. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (prot. n. 3289 del 25 febbraio 2005) – Variante D.I.A. n. 313/2004 del 16 dicembre 2004 per intervento di modifica dei tavolati interni, formazione di nuove finestre e di un portoncino d'ingresso, sostituzione della copertura in eternit con pannelli sandwich/alluminio;
12. VERBALE DI COMMISSIONE EDILIZIA n. 03/05 del 17.03.2005 con la Commissione Edilizia del Comune di Nembro, dichiara di non aver "nulla da rilevare" circa la lieve traslazione dei tavolati interni indicati nella Variante D.I.A. n.313-1/2004 di cui al punto 11.
13. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ (prot. n. 17839 del 24 ottobre 2005) DA PARTE DEL COMUNE DELLA D.I.A. prot. 313-1/2004 del 25 febbraio 2005;
14. RICHIESTA AGIBILITÀ (prot. n. 1282 del 24 gennaio 2006) con cui **[REDACTED]** **[REDACTED]**, in seguito a D.I.A. n. 313/2004 per manutenzione straordinaria dell'edificio in Via Trevasco n. 17, chiede il rilascio del certificato di agibilità per il soffitto fabbricato;
15. CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE (prot. 1282 del 24 gennaio 2006) con cui si attesta che "le opere di cui alla D.I.A. n. 313/2004 del 16 dicembre 2004 e relativa variante n.313-1/2004, sono conformi al progetto presentato";
16. INVITO DEL COMUNE AL RITIRO DEL CERTIFICATO DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE (6 febbraio 2006);



17. COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (prot. n. 16227 del 13 novembre 2006 n) con cui la ditta [REDACTED] (Committente) [REDACTED] [REDACTED] (Proprietario), dichiarano che "in data 15 novembre 2006 inizieranno i lavori di ampliamento degli uffici a servizio di impresa con realizzazione di autorimesse in sito Via Trevasco n. 17 in Catasto al Foglio 14, Mappale 10869-10870-5474 sub. 703-701";
18. VERBALE E CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO (prot. n. 8439 del 7 giugno 2007) con cui il tecnico collaudatore, in seguito ai lavori di cui alla D.I.A. prot. 16227 del 13 novembre 2007, "visti i risultati delle prove di laboratorio, controllata la corrispondenza delle opere eseguite ai disegni ed alle prescrizioni del calculatore, dichiara collaudabili le strutture delle opere in oggetto";
19. CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE (prot. 3471 del 22 ottobre 2009);
20. AGIBILITÀ PER OPERE EDILIZIE (prot. n. 3029 del 26 febbraio 2010) con cui il responsabile del settore del Comune di Nembro, autorizza [REDACTED] [REDACTED] all'utilizzo dei locali posti in Via Trevasco n. 17 a Nembro.

*** *** ***

5) Per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 delle Legge 47/1985.

Tra i beni oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare è presente un appezzamento di terreno identificato in Catasto al Foglio 9, Particella 5474 (are 93,95) per il quale, in data 29 marzo 2018, lo scrivente richiedeva Certificato di Destinazione Urbanistica, compilando apposito modulo e inviandolo a mezzo PEC (comunenembro@legalmail.it) al comune di Nembro. In data 10 aprile 2018, il responsabile del settore del comune di Nembro, rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica n.19/2018 (Allegato n. 12) nel quale dichiarava che l'area contraddistinta dal mappale 5474 risultava



- interna al centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L.865 del 22.10.1971;
- parte esterna al centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Dlgs. 285 del 30.04.1992;
- in classe 3 e 4 di fattibilità geologica soggetto all'osservanza dell'art. 68 NTA del PdR-parte in zona P2 (M) e P3 (H) di pericolosità del reticolo secondario collinare montano del PGRA;
- in parte in fascia di rispetto di corso d'acqua (t. Carso) apparentemente al reticolo idrografico principale;
- in vincolo ambientale di cui all'art. 142 comma 1° lettera "c.g" del D. Lgs 42/2004, quale area entro 150 m dal torrente Carso e parte boscata;
- parte in area boscata secondo quanto previsto dal PIF (Piano di Indirizzo Forestale) come approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 70 del 01.07.2013;
- parte interna alla perimetrazione del PLS Natural Serio;
- presenza di terrazzamenti/balze tutelari ai sensi dell'art. 35.9 NTA PdR;
- parte in area a pericolosità molto elevata (Ee) inerente le esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, secondo il quadro del dissesto uniformato P.A.I.

*** *** ***

6) Provveda 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 n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Dalla documentazione catastale reperita in data 29 gennaio 2018, mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, si evince che gli immobili oggetto della procedura, sono allibrati al N.C.E.U. del Comune di Nembro (BG) – (Codice F864), in Via Trevasco n.17, Piano



Seminterrato (Capannone produttivo), Piano Terra (Uffici – deposito e attività di commercio articoli sportivi) come da richiesta n. T332013, Piano Primo (appartamento) come da richiesta n. T332011 e terreno di pertinenza in piena proprietà della ditta [REDACTED] con sede a Nembro (BG) in Via Trevasco n.17.

Appartamento

Appartamento al primo piano, identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 5474, sub. 708, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 433,82. Confrontando la scheda catastale (Allegato n. 20) reperita tramite il sistema telematico Sister dell'Agazia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare, (richiesta del 29 gennaio 2018 – n. T332011) con lo stato di fatto, non è emersa alcuna incongruenza.

Capannone

Capannone identificato catastalmente al Foglio 14, Particella 5474, sub. 709, categoria D/7, Rendita € 22.006,00. Confrontando la scheda catastale (Allegato n.21) reperita tramite il sistema telematico Sister dell'Agazia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare (richiesta del 29 gennaio 2018 – n. T332013) sono emerse le seguenti difformità: il magazzino al piano terra, è stato suddiviso con elementi in cartongesso, per ricavarne i locali destinati all'attività commerciale [REDACTED] (b.3) e i locali adibiti a deposito/autorimessa (b.2). Tali interventi sono stati realizzati senza alcuna comunicazione agli enti preposti (ufficio tecnico del Comune di Nembro) per cui allo stato attuale risultano abusivi pur se l'attività di [REDACTED] 2 è coerente con le destinazioni dell'area in oggetto. Occorrerebbe quindi regolarizzare il tutto presentando in Comune una S.C.I.A in Sanatoria con conseguente aggiornamento delle planimetria catastali.

Terreno

Per il terreno si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 11) prot.n. 6047 del 10 aprile 2018.



*** **

7) *All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica di pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

Come rilevato dalle visure storiche per immobili eseguite a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, (visura storica appartamento n. T345068, visura storica capannone produttivo n. T345198 e visura storica del terreno (su cui insiste l'intero complesso) n. T345417 del 11 aprile 2018 – Allegati n.ri 13-14-15), all'atto della notifica del pignoramento (17 luglio 2017), la [REDACTED], risultava godere della piena proprietà dei beni. Si segnala altresì che, parte del capannone produttivo al piano terra (b.2 deposito/autorimessa e b.3 Commercio articoli sportivi- [REDACTED]), è stato dato in locazione alla [REDACTED] secondo Contratto di Locazione n.203 serie 3T registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Bergamo in data 30 gennaio 2013 (Allegato n. 7) e successiva modifica delle pattuizioni al contratto di locazione di cui sopra, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Bergamo in data 6 marzo 2017 al n. 5221 (Allegati n.ri 8-9). L'appartamento (Foglio 14, Mappale 5474, Sub. 708) è stato anch'esso dato in locazione al [REDACTED] secondo Contratto di Locazione di immobile ad uso abitativo (Allegato n. 10).

*** **

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 o uso civico e se vi sia stata affrancazione da 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

A seguito di ispezioni ipotecarie eseguite a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, Ispezione Ipotecaria n.T345585 (appartamento), Ispezione Ipotecaria n.T345714 (capannone produttivo), Ispezione Ipotecaria n.t345801 (terreno) dell'11 aprile 2018 (allegati n.ri 16-17-18) aggiornate alla data del 11 aprile 2018, si è accertato, con riferimento agli immobili oggetto della seguente procedura, quanto segue:

Provenienze

- Al [REDACTED] ([REDACTED]), attualmente [REDACTED] (Mutamento di denominazione del 22 dicembre 2014, prot. n. BG0008932 avente come a [REDACTED])
in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Guido De Rona di Bergamo in datato 19 dicembre 2012, Rep. n.ri 55398/11592, trascritto a Bergamo il 20 dicembre 2012 ai n.ri 54730/37379, con cui la Banca Italease S.p.a., ha venduto [REDACTED] il complesso immobiliare individuato nel Catasto del comune di Nembro ai Foglio 14, Mappale 5474, sub. 705-706;
- Alla suindicata società, [REDACTED] (denominata [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano in seguito a delibera dell'assemblea straordinaria dell'11 aprile 2005 come da verbale del notaio Filippo Zabban di Rep. 49142/6874, registrato a Milano il 20 aprile 2005 al n. 3350), in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Guido De rosa di Bergamo datato 22 dicembre 2004, Rep. n.ri 49253/7915, trascritto a Bergamo il 5 gennaio 2005 ai n.ri.



841/562, con cui il [REDACTED] ha venduto alla suddetta società, il complesso immobiliare individuato al mappale 585-5774 sub. 702 e l'area ai mappali 10869-10870;

- Al [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Nembro il 19 ottobre 1933, per aver costruito tale complesso su area individuata ai mappali 582-583-585-4170-4015-5473-5475-5476-5477; acquistata con atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Battista Anselmo di Bergamo in data 22 marzo 1972, Rep. n.ri 29886/10833, trascritto a Bergamo il 21 aprile 1972 ai n.ri 8126/6558;

Gravami

1. Atto di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 9 agosto 2017 ai nn. 38277/25772 emesso dal Tribunale di Bergamo e notificato il 17 luglio 2017 alla ditta Im. Be. S.r.l. (C.F. 03137060160), contro la stessa ditta e [REDACTED] con [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto;
2. Ipoteca giudiziale iscritta Bergamo il 10 gennaio 2017 ai n.ri 1019/156 [REDACTED] a garanzia della restituzione della [REDACTED] ed in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 3 gennaio 2017 repertorio 39;
3. Iscrizione volontaria iscritta a Bergamo il 9 novembre 2015 ai n.ri 44673/7269 a favore di [REDACTED] per € [REDACTED] a garanzia di un mutuo [REDACTED] della durata di 15 anni concesso a "[REDACTED]";
4. Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 26 maggio 2014 ai n.ri 19064/3009 a favore di [REDACTED] per [REDACTED] a garanzia di un mutuo [REDACTED] della durata di 30 anni;



5. Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 23 aprile 2013 ai n.ri 16857/2524 a favore di [REDACTED] garanzia di mutuo fondiario di [REDACTED] della durata di 4 anni;

Si precisa inoltre che, una parte del capannone produttivo (Foglio 14, Particella 5474, sub. 709) al Piano Terra, a sud/est, è stato concesso in locazione alla società [REDACTED] secondo contratto di locazione d'immobile per uso commerciale datato 2 gennaio 2013 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di DPBG UT Bergamo 2 in data 30.01.2013 con il numero 206 serie 3T (Allegato n.ri 7-8). Lo stesso dicasi per l'appartamento identificato in Catasto al Foglio 14, Mappale 5474, sub. 708, concesso il [REDACTED] secondo **Contratto di Locazione** di immobile ad uso abitativo (Allegato n. 10) con decorrenza 1 agosto 2014 e scadenza 31 luglio 2018 con *"rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, in ottemperanza al disposto dell'art.2 comma 1 legge 431/98, fatto salvo il caso in cui al termine dei primi quattro anni, il medesimo locatore intende adibire l'immobile agli usi e effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge di riforma"*.

Non sono previste inoltre spese fisse di gestione e manutenzione, né eventuali spese straordinarie in quanto trattasi di un complesso privato per cui privo si spese condominiali.

*** *** ***

9) *Provveda alla determinazione del valore degli immobili pignorati.*

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.



La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel secondo semestre 2017.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di detti valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti e specifiche ed influenti (ubicazione, condizioni di manutenzione e conservazione, grado di finiture) che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione determinando quindi una stima pari a € 1.400,00/mq per l'appartamento, € 1.000,00/mq per gli uffici (b1) e € 600,00/mq per la rimanente parte al piano Terra (b2: Deposito/Autorimessa e b3 Commercio Articoli Sportivi) e per il capannone al piano Seminterrato.

Appartamento

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie rilevata	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	137,17	1	137,17
Balconi scoperti	104,46	0,33	34,47
			TOTALE (mq.) 171,65

Superficie commerciale 171,65 mq
 Costo al mq € 1.400,00/mq
 Valore di mercato complessivo € 240.310,00 arrotondato a € 240.000,00

Uffici (p.terra)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie rilevata	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale mq.
Uffici	442,27	1	442,27
			TOTALE (mq.) 442,27

Superficie commerciale 442,27 mq
 Costo al mq € 1.000,00/mq
 Valore di mercato complessivo € 442.270,00 arrotondato a € 442.000,00



Deposito/magazzino (p. Terra) e Capannone (p. Seminterrato)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie rilevata	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale mq.
Deposito (p.Terra)	811,43	1	811,43
Capannone (PS1)	1375,52	1	1375,52
			TOTALE (mq.) 2.186,95

Superficie commerciale 2.186,95 mq
Costo al mq € 600,00/mq
Valore di mercato complessivo € 1.312.170 arrotondato a **€ 1.312.000,00**

Per il terreno, identificato in catasto dei terreni al Foglio 9 (foglio 14 di mappa), mappale 5474, ente urbano, are 93,95, senza redditi, si stima un valore a corpo pari a € 5.000,00

TOTALE Lotto € 1.999.000,00

A tale importo, occorre sottrarre quanto segue per regolarizzare gli abusi presenti:

- € 1.500,00 (onorario per S.C.I.A. in Sanatoria);
- € 516,00 (Sanzione per interventi eseguiti in sanatoria)
- € 900,00 (Aggiornamento schede catastali)

Valore definitivo dell'intero lotto: € 1.996.549,00

11) - 12) Provveda 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 e all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

La conformazione e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento consentono la formazione un unico lotto di vendita:

Appartamento

Appartamento su un unico livello, ovvero al primo piano del complesso ubicato in Nembro (BG), con accesso in Trevasco n. 17 composto da soggiorno, cucina tre camere da letto, disimpegno, bagno, lavanderia e due terrazzi.

Superficie Utile: 113,67 mq;

Superficie Utile Terrazzi: 104,46 mq;



Superficie Commerciale: 171,65 mq;

L'immobile risulta così censito: Foglio 14, Mappale 5474, Sub. 708, Categoria A/3, Cl.2, Vani 6, Superficie Catastale 145 mq, Rendita € 433,82;

Confini dell'appartamento: nord/est, sud/ovest e nord/ovest con area esterna, sud/est con capannone produttivo della stessa proprietà.

Uffici (b.1)

Posti al piano terra, nell'ala nord/ovest del complesso nelle immediate vicinanze del cancello carrabile e pedonale:

Superficie Utile: 363,87 mq;

Superficie Commerciale: 442,27 mq;

Deposito/autorimessa (b.2) + Commercio articoli sportivi (b.3)

Posti al piano terra, nella parte centrale e sud/est del complesso di Via Trevasco n.17 nel comune di Nembro (BG) con accesso dal corsello carrabile esterno (lungo la facciata nord/est) o internamento dal negozio di articoli sportivi (b.3) il cui accesso è sulla rampa di scale esterna sul prospetto sud/est.

Superficie Utile deposito/autorimessa (b.2): 392,19 mq;

Superficie Utile commercio articoli sportivi (b.3): 389,66 mq;

Superficie Commerciale (b.2+b.3): 811,43 mq;

Capannone al PS1 (Piano seminterrato)

Posto al piano seminterrato nella parte sud/est del complesso di Via Trevasco n.17 nel comune di Nembro (BG) con accesso dalle ampie porte sul prospetto sud/est e sud/ovest.

Superficie Utile capannone seminterrato: 1.277,30 mq;

Superficie Commerciale: 1.375,52 mq;

L'immobile (b.1+b.2+b.3+capannone al PS1) risulta così censito: Foglio 14, Mappale 5474, sub. 709, Categoria D/7, Rendita € 22.006,00.

Confini: tutti i lati insistono sull'area circostante della stessa proprietà.



Terreno, identificato in catasto dei terreni al Foglio 9 (foglio 14 di mappa), mappale 5474, ente urbano, are 93,95, senza redditi.

Valore commerciale dell'intero lotto € 1.999.000,00

A tale importo, occorre sottrarre quanto segue per regolarizzare gli abusi presenti:

- € 1.500,00 (onorario per S.C.I.A. in Sanatoria:
- € 516,00 (Sanzione per interventi eseguiti in sanatoria)
- € 900,00 (Aggiornamento schede catastali)

Valore definitivo dell'intero lotto: € 1.996.549,00

*** *** ***

12) Provveda 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 all'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.

Alla data del primo accesso agli Immobili, ovvero il 14 febbraio 2018, i beni oggetto di procedura esecutiva erano e sono tutti di proprietà della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ tutti occupati dalla stessa. In particolare, parte del capannone produttivo al Piano Terra (porzione sud/est), era ed è occupato dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (P. Iva ~~XXXXXXXXXXXX~~) secondo contratto di locazione d'immobile per uso commerciale datato 2 gennaio 2013 e registrato presso l'Ufficio delle Entrate di DPBG UT Bergamo 2 in data 30.01.2013 (Allegato n.7) e successivo contratto di modifica delle condizioni contrattuali datato 6 ottobre 2016 registrato presso l'Ufficio delle Entrate di DPBG UT Bergamo 2 in data 6 marzo 2017 con il numero 521 (Allegato n.8) che prevedeva fondamentalmente la riduzione del canone annuo di locazione da € 32.400,00 a € 12.000,00. Restava inalterata la decorrenza, ovvero dal 1 gennaio 2013 e la durata



ovvero 6 anni fino al 31 dicembre 2018 e salvo disdetta delle parti per altri 6 anni ovvero dal 1 gennaio 2019 fino al 31 dicembre 2025

*** **

13) *Provveda all'accertamento se i beni pignorati siano soggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.*

Non risulta che i beni siano oggetto di procedure di cui al quesito.

*** **

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

Si allegano:

- n.2 tavole con restituzione grafica delle planimetrie degli immobili:

n. 1 planimetria dell'appartamento al Primo Piano

n. 1 planimetria del capannone produttivo (P.T. e PS1)

- **documentazione fotografica** (esterna-interna) dell'appartamento, del capannone produttivo e dell'attività commerciale [redacted] composta da 17 pagine e n. 51 fotografie;

*** **

15) *Proceda in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale.*

L'incombenza verrà svolta a vendita effettuata.

*** **

La presente relazione si compone di n.31 pagine, nonché della copertina e dei seguenti allegati:

1. Comunicazione Inizio Attività Peritali (29 gennaio 2018) all [redacted] presso la sua sede di [redacted] a mezzo A/R [redacted]
2. Prima Comunicazione Inizio Attività Peritali al creditore procedente tramite il suo legale rappresentante [redacted] [redacted];



3. Verbale del primo sopralluogo del 14 febbraio 2018 a firma di [REDACTED]
della ditta [REDACTED];
4. Comunicazione al creditore procedente del secondo accesso ai luoghi, tramite il suo legale rappresentante ([REDACTED]
[REDACTED]);
5. Verbale del secondo sopralluogo del 22 febbraio 2018 a firma della segretaria della ditta [REDACTED];
6. Richiesta al comune di Nembro di atti autorizzativi relativi agli immobili oggetto del procedimento (a mezzo PEC all'indirizzo comunebrembo@legalmail.it del 23 febbraio 2018);
7. Contratto di locazione di immobile per uso commerciale del 2 gennaio 2013 registrato al n. 206 serie 3T;
8. Contratto di modifica delle pattuizioni di cui al contratto precedente;
9. Atto di compravendita del 19 dicembre 2012 Rep. 55398 Raccolta 11592 a firma del dott. Guido De Rosa registrato a Bergamo al n. 15399 Serie 1T;
10. Atti autorizzativi degli immobili in oggetto;
11. Richiesta a mezzo PEC del 29 marzo 2018 al Comune di Nembro, del Certificato di Destinazione Urbanistica del Foglio 9, mappale 5474;
12. Certificato di destinazione Urbanistica n° 19/2018 (prot. 6047 del 10 aprile 2018) relativa all'area contraddistinta dal mappale n. 5474
13. Visura storica per immobile – Appartamento (n. T345068 del 11.104.2018);
14. Visura storica per immobile – Capannone produttivo (n. T345198 del 11.104.2018);
15. Visura storica per immobile – Terreno (n. T345417 del 11.104.2018);
16. Ispezione ipotecaria Appartamento (n. T345585 dell'11.04.2018);
17. Ispezione ipotecaria Capannone produttivo (n. T345714 dell'11.04.2018);
18. Ispezione ipotecaria Terreno (n. T345801 dell'11.04.2018);
19. Estratto di mappa del Foglio 914, Particella 5474 (prot. n. T345931/2018)



20. Planimetria catastale appartamento (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Nembro al Foglio 14 – Particella 5474 – sub.708 (richiesta n. T332011 del 29.01.2018);
 21. Planimetria catastale capannone produttivo (scala 1:500) identificato al N.C.E.U. del Comune di Nembro al Foglio 14 – Particella 5474 – sub.709 (richiesta n. T332013 del 29.01.2018);
 22. Estratto del Piano delle Regole del PGT del Comune di Seriate della zona su cui insistono gli immobili pignorati;
 23. Rilievo metrico dell'appartamento;
 24. Rilievo metrico del capannone produttivo;
 25. Allegato fotografico;
 26. Istanze di Trasmissione della Relazione Tecnica alle parti;
- Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Treviglio li 27/07/2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marcello SCHIAVONE

