

**TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO**  
**Consulenza tecnica d'ufficio**  
**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**n° 1123/2017 Reg. Es. Imm.**

Promosso da:

con l'avv. **ALDO BISSI**

Contro:

sigg. 

Giudice Esecutore:

**Ill.ma dott.ssa LAURA IRENE GIRALDI**

**Sostituita dalla Ill.ma dott.ssa MARIA MAGRI'**

Udienza di Giuramento:

**03 settembre 2018**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Dott. Ing. Stefano GARGANO

con studio a Bergamo in via Pezzotta, 1

email: stefano.gargano@ingpec.eu



**AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO**  
Consulenza Tecnica d'Ufficio

La presente consulenza è stata redatta dall'ing. Stefano Gargano, libero professionista con studio in Bergamo, via Pezzotta 1, iscritto al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo e all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n° 2840, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dall'Ill.mo signor giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo, Ill.ma dott.ssa LAURA IRENE GIRALDI.

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

- 21 09 2018: presso l'Agenzia delle Entrate;
- 10 10 2018 e 02 01 2019: presso i competenti uffici comunali;
- 11 10 2018: presso il bene pignorato.

**QUESITI**

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

Lo scrivente C.T.U., vista la natura dei beni oggetto del presente pignoramento, ed in particolare la loro destinazione d'uso e la loro



ubicazione, ritiene opportuno la formazione di un solo lotto, così meglio identificato:

- Locale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 701, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita euro 71,27, via Lecco 32, PS1.

I confini del locale sono: sul fronte Nord Est su sub. 702; sul fronte Ovest prospetto su cortile comune.

- Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 702, cat. A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita euro 1110,38, via Lecco 32, PS1-T-1.

I confini dell'unità immobiliare sono:

- a piano primo sottostrada catastale, sul fronte Sud, Est ed Ovest su terrapieno;
- a piano S1 catastale, sul fronte Sud e sul fronte Nord prospetto su cortile comune; sul fronte Est su proprietà di terzi;
- a piano terra catastale e a piano primo catastale, sul fronte Nord, Sud ed Ovest prospetto su cortile comune; sul fronte Est su proprietà di terzi.

- Locali identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 991 - 3918, Sub. 703, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 535,82, via Lecco 32, PS1-T.

I confini del locale a piano terra catastale sono: sul fronte Nord su proprietà di terzi; sul fronte Sud ed Est prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

I confini del locale a piano S1 catastale sono: sul fronte Nord su



terrapieno; sul fronte Ovest su terrapieno e su Mappale 3918, Sub. 704; sul fronte Sud su terrapieno e prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

- Locale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 704, cat. C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita euro 92,96, via Lecco 32, PS1.

I confini del locale sono: sul fronte Est su Foglio 1, Mappale 991 – 3918 sub. 703; sui fronti Nord su terrapieno; sul fronte Sud prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

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

Si tratta di un appartamento al piano terra catastale di un piccolo fabbricato residenziale, con cortile di pertinenza, e con locali accessori sia al piano S1 catastale, sia al piano primo sottotrada catastale, sia al piano primo catastale.

Fra tale locali accessori si evidenziano, fra gli altri, un'autorimessa doppia, un ampio locale magazzino ed un locale ad uso ufficio posto in un corpo di fabbrica separato dal corpo principale.

Si precisa che nel cortile comune sono presenti anche alcune strutture metalliche (*v. All. A foto 1, 3*) a servizio dell'attività di commercio di materiale edile in capo alla proprietà adiacente, ovvero allo stesso sig.

; fra le due proprietà, al momento, a livello di cortile comune, non risulta esservi alcuna recinzione.

In caso di vendita a terzi dei beni oggetto di pignoramento, salvo diverso accordo fra le parti, le stesse strutture metalliche di cui sopra, così come il



materiale destinato alla vendita, andranno ricollocati al di fuori della proprietà stessa oggetto di pignoramento.

Anche il fabbricato residenziale, a piano S1 catastale, risulta collegato con una porta metallica alla proprietà limitrofa, ovvero la stessa Borgonovo srl di cui il \_\_\_\_\_ risulta amministratore, così come riportato dallo stesso allo scrivente (*v. All. A foto 9*).

Tali beni sono posti nel comune di Curno (BG), in una zona periferica del paese, confinanti a Sud su via Lecco.

Il cortile esterno è recintato sui fronti Sud ed Ovest, mentre sul fronte Nord ed Est risulta collegato, come detto, senza separazioni, con le proprietà adiacenti.

Tale cortile risulta in pendenza, in parte rivestito con pavimentazione in piastrelle, in parte adibito a verde.

L'accesso carrabile e pedonale alla proprietà avviene dalla via Lecco.

- Quanto al fabbricato principale, esternamente, presenta finiture risalenti alla relativa epoca edificatoria, in discreto stato manutentivo, pur necessitando alcuni interventi di sistemazione.

Internamente le finiture in parte sembrano essere risalenti all'epoca edificatoria, mentre per alcuni locali (ad esempio per il bagno e per il locale cucina dell'appartamento al piano terra catastale) sono di più recente fattura.

Primo piano sottostrada catastale (sub. 702): locale cantina dotato di piccolo infisso metallico a ridosso del soffitto, accessibile da scala interna in muratura (*v. All. A foto 11*).



Piano S1 catastale (sub. 702): locali a disposizione, con pavimentazioni ceramiche, con infissi interni ed esterni in legno/metallici, riscaldati mediante impianto di riscaldamento termoautonomo con radiatori in ghisa/venticonvettori.

E' presente un bagno munito di wc, bidet e lavabo, ed un antibagno/lavanderia con due lavabi tipo piletta ed un box doccia; tali locali presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche sulle pareti (v. All. A foto 7).

Con accesso dall'esterno, sul fronte Nord, è situato il locale caldaia, con la caldaia dell'intera unità immobiliare (v. All. A foto 10), mentre sul fronte Ovest è situato un piccolo servizio igienico, munito sia di infisso tipo finestrella esterna, sia di infisso tipo finestrella grigliata interna, comunicante col bagno di cui sopra. Nello stesso servizio igienico si trovano un piccolo lavabo e un wc alla turca.

Piano S1 catastale (sub. 701): locale catastalmente "autorimessa", con pavimentazioni ceramiche, infissi interni ed esterni in legno, riscaldato anch'esso mediante ventilconvettore.

Attualmente tale locale presenta le stesse finiture e destinazione dei locali a disposizione di cui al sub. 702, cui è peraltro direttamente collegato mediante porta interna.

Piano Terra catastale (sub. 702): appartamento tipo quadrilocale con locali zona giorno, tre camere da letto ed un servizio igienico, collegato ai restanti piani mediante scala interna in muratura, e munito di tre balconi esterni.



Quello sul fronte Ovest, in particolare, risulta munito di scala esterna fissa che consente l'accesso diretto anche dal cortile esterno.

L'appartamento presenta pavimentazioni di varia fattura, ovvero ceramiche/gres nel locale bagno ed in cucina/ cottura, in legno nelle camere da letto, in marmo nei restanti locali (v. All. A foto 12,13,14).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni muniti di tapparelle in legno (v. All. A foto 3,15).

I locali sono riscaldati mediante impianto di riscaldamento termoautonomo con radiatori in ghisa (v. All. A foto 3,14).

E' presente un bagno munito di wc, bidet, lavabo, vasca da bagno in muratura, con rivestimenti in piastrelle ceramiche sulle pareti (v. All. A foto 14).

Fra la zona giorno e quella notte, a livello di pavimentazione, sono presenti alcune alzate.

Si segnalano alcuni ammaloramenti agli intonaci interni di alcuni locali, dovuti, presumibilmente, ad infiltrazioni di acqua dal piano sovrastante avvenute in passato (v. All. A foto 15).

Primo Primo catastale (sub. 702): locale sottotetto non abitabile ed in alcuni punti (a ridosso dei muri perimetrali) non accessibile per via dell'altezza utile interna, con solaio di copertura inclinato e pavimentazione al rustico in cemento.

Sono presenti due lucernari di piccole dimensioni (v. All. A foto 16).

- Quanto al fabbricato ufficio, esternamente, presenta finiture risalenti alla sua epoca edificatoria, in buono stato manutentivo.



Anche internamente le finiture sembrano essere risalenti alla sua epoca edificatoria (v. All. A foto 17,18).

Primo Terra catastale (sub. 703): Unico locale ufficio, con pavimentazione interna in piastrelle ceramiche/ gres.

La muratura perimetrale è rivestita esternamente in mattoncini faccia vista, e presenta infissi esterni metallici.

La copertura è inclinata.

- Quanto ai locali del piano sottostrada, esternamente, presentano finiture risalenti alla loro epoca edificatoria, in buono stato manutentivo.

Anche internamente le finiture sembrano essere risalenti alla loro epoca edificatoria.

Piano S1 catastale (sub. 703): Unico locale catastalmente adibito a magazzino, collegato direttamente senza separazione con il locale autorimessa di cui al sub. 704. L'accesso a tale locale, dal cortile, avviene mediante porta esterna posta sul fronte Sud, munita di scaletta sia interna che esterna (v. All. A foto 19,20).

Piano S1 catastale (sub. 704): Unico locale catastalmente adibito a autorimessa (ma attualmente adibito a magazzino), collegato direttamente senza separazione con il locale magazzino di cui al sub. 703. L'accesso a tale locale avviene mediante basculante metallica posta sul fronte Sud, con antistante rampa di accesso (v. All. A foto 21,22).

Si rimanda infine alle planimetrie ed alle fotografie allegate per l'esatta descrizioni dei luoghi.





28 03 1988 (v. All. G).

La documentazione grafica di riferimento allegata alla suddetta domanda, tuttavia, riporta una struttura non esattamente definita, che comunque non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo.

Sempre nella pratica inerente la "sistemazione del fabbricato e tettoia", ovvero la pratica Concessione Edilizia con contributo n. 41/89 Reg. Costruzioni, n. 5159 Prot. Gen. Del 14 07 1990, ed in particolare nella successiva variante prot. n. 9911 datata ottobre 1993, precisamente nella tav. 3 (v. All. I, L), sulle opere in variante inerenti l'ufficio stesso risulta essere apposto timbro con indicazione del "parere negativo per magazzino e ufficio", mentre risulta "favorevole" per le opere inerenti "interrato e scivoli". Inoltre al punto 16 della Concessione in variante si riporta che "La presente concessione autorizza le opere previste al piano seminterrato e interrato, nonché scivoli e gradini nell'area di pertinenza, mentre non autorizza la formazione di magazzino e ufficio al piano terreno (vedi tav. 3). Si nega il rilascio della concessione per la realizzazione di ufficio e magazzino al piano terreno, in quanto cio' presupporrebbe la costruzione di un fabbricato a confine e distanza inferiore a mt. 10 da altro fabbricato, in contrasto con l'art. 23 delle N.T.A. Si ritiene inoltre che per tale fabbricato possano essere consentiti in questo caso solo interventi di manutenzione straordinaria, mentre l'intervento proposto non risulta classificabile in tale modo".

**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.***

Quanto alle pratiche edificatorie si rimanda alla risposta al QUESITO 3.

Limitatamente al piccolo fabbricato ad uso ufficio, lo scrivente C.T.U., visto quanto riportato al quesito precedente, visto il parere del tecnico comunale rilasciato allo scrivente in data 02 01 2019, ritiene non sanabili le opere, che risultano comunque difformi da quanto in oggetto al citato condono.

Ai fini della stima dei beni della presente perizia, verrà applicato apposito coefficiente di svalutazione in accordo alle considerazioni di cui sopra, vista la necessità del ripristino dei luoghi, così come autorizzati.

Per le restanti opere lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme a quanto



depositato presso i competenti uffici comunali, eccezion fatta per alcune limitate difformità come da confronto fra quanto rilevato (v. All. M) e quanto depositato presso i competenti uffici comunali.

Per le sistemazione delle stesse, ove possibile (infatti per i gli infissi esterni al piano S1, antistanti l'ingresso dell'unità immobiliare di cui al sub. 702 (v. All. A – foto 5), per ottenere la sanatoria, è necessaria la duplice conformità: le opere abusive possono essere oggetto di accoglimento dell'istanza quando esse risultino non solo conformi allo strumento urbanistico vigente alla data di emanazione dell'atto che esamina l'istanza ma anche conformi allo strumento urbanistico vigente alla data in cui sono stati commessi gli abusi), andrà presentata, presso i competenti uffici comunali, apposita pratica in sanatoria, comprensiva di certificato di idoneità statica, visto che trattasi anche della posizione di alcuni pilastri portanti, con pagamento di relativa oblazione quantificata in 516 euro.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non viene prodotto in quanto non vi sono terreni, se non quello di pertinenza del fabbricato.

**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 delle Territorio di Bergamo (v. All. B, C), è risultato che:

- Locale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 701, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita euro 71,27, via Lecco 32, PS1.

I confini del locale sono: sul fronte Nord Est su sub. 702; sul fronte Ovest prospetto su cortile comune.

- Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 702, cat. A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita euro 1110,38, via Lecco 32, PS1-T-1.

I confini dell'unità immobiliare sono:

- a piano primo sottostrada catastale, sul fronte Sud, Est ed Ovest su terrapieno;
- a piano S1 catastale, sul fronte Sud e sul fronte Nord prospetto su cortile comune; sul fronte Est su proprietà di terzi;
- a piano terra catastale e a piano primo catastale, sul fronte Nord, Sud ed Ovest prospetto su cortile comune; sul fronte Est su proprietà di terzi.

- Locali identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al



Foglio 1, Mappale 991 - 3918, Sub. 703, cat. A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 535,82, via Lecco 32, PS1-T.

I confini del locale a piano terra catastale sono: sul fronte Nord su proprietà di terzi; sul fronte Sud ed Est prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

I confini del locale a piano S1 catastale sono: sul fronte Nord su terrapieno; sul fronte Ovest su terrapieno e su Mappale 3918, Sub. 704; sul fronte Sud su terrapieno e prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

- Locale identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Curno, al Foglio 1, Mappale 3918, Sub. 704, cat. C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita euro 92,96, via Lecco 32, PS1.

I confini del locale sono: sul fronte Est su Foglio 1, Mappale 991 - 3918 sub. 703; sui fronti Nord su terrapieno; sul fronte Sud prospetto su cortile comune Mappale 3918, Sub. 702.

Rispetto allo stato rilevato, le planimetrie dei beni presenti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo risultano conformi quanto al bene di cui al Foglio 1 Particella 3918 sub. 704; per le altre schede risultano esservi alcune difformità (v. All. M); non si procede all'aggiornamento in quanto tali difformità, ove possibile, andranno sanate preliminarmente presso i competenti uffici comunali, secondo le modalità precedentemente riportate.

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



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

All'atto della notifica del pignoramento, trascritto in data 04 01 2018, i beni oggetto della presente procedura, risultano intestati al \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 3/15, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; al \_\_\_\_\_, per la quota di 3/15, per il diritto di proprietà; al \_\_\_\_\_, per la quota di 3/15, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni; alla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 3/15, per il diritto di proprietà; alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 3/15, per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

***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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

L'accertamento ha riguardato il ventennio antecedente al pignoramento, trascritto con nota in data 04 01 2018.

In particolare attualmente i beni risultano di spettanza  
in base al seguente susseguirsi di formalità, nel ventennio:

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà ; con la  
successione in morte del sig. apertasi il 09 05 2010  
trascritta a Bergamo il 21 06 2011 ai n. 31802/18520 i beni in oggetto  
venivano ereditati dai , per la quota di 5/15 del  
diritto di piena proprietà; per la quota di 2/15, per il  
diritto di proprietà; al per la quota di 2/15, per il  
diritto di proprietà; al per la quota di 2/15, per il  
diritto di proprietà; al... per la quota di 2/15, per  
il diritto di proprietà; al per la quota di  
2/15, per il diritto di proprietà.

Detta eredità veniva accettata tacitamente in conseguenza dell'atto in  
data 16 11 2012, accettazione trascritta a Bergamo il 05 12 2012 ai n.  
51936/35311.

Con la successione c'è la quota di comproprietà  
della decuius sui beni in oggetto veniva ereditata dai sigg. di cui sopra per



la quota di 1/15 ciascuno.

Nel ventennio sopra gli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai n. 49367/7605 del 19 11 2012 a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con unico socio" con sede in Bergamo codice fiscale 03034840169 per somma complessiva euro 2'440'000,00;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai n. 608/409 del 04 01 2018 a favore di "UBI BANCA SPA" con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165.

Si rimanda ai succitati atti ed alla documentazione allegata per ogni dettaglio e ulteriore informazione (*v. All. B*).

Quanto ad eventuali formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale, il sottoscritto C.T.U. segnala l'assenza di condominio.

### ***9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati.***

Per la valutazione dei beni in oggetto, vista la loro natura, la loro localizzazione ed il loro orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal "Listino Prezzi Immobili 2018", e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dei beni stessi.

I coefficienti utilizzati, in particolare, sono:

k1 = Grandezza abitazione: MAGGIORE 180 mq = 0,85;

k2 = Trasporti: MEZZI VICINO = 1,05.



da cui si è potuto ricavare un coefficiente correttivo totale:

$k_{tot} = 8925$ , arrotondato a 0,89.

Moltiplicando ora il valore medio al mq, per immobili nuovi, pari a 2'150,00 euro, per tale coefficiente, e per un coefficiente che tenga conto della vetustà dei beni, ovvero  $k_{vetustà} = 0,60$  per immobili di più di 45 anni, si è ottenuto:

$2'150,00 \text{ euro} \times 0,89 \times 0,60 = 1'148,10 \text{ euro/mq}$

Considerando quindi:

- *superficie commerciale unità abitativa compresi balconi al 25%, cortile al 10%, locali piano S1 al 50%, porticato al 35%, magazzino al piano S1 al 50%, cantina al piano sottostrada al 25%, sottotetto al 25% nella porzione compresa fra 80 e 150 cm, al 50% nella porzione con altezza > 150 cm = 455,37 mq.*

(valori dedotti dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato; per *superficie commerciale* si intende quella al lordo delle murature interne ed esterne, e calcolata a metà per quelle confinanti);

- *valore al mq appartamento: 1'148,10 euro/mq.*

Moltiplicando la superficie per il valore al mq., e sommando al risultato il valore dell'autorimessa doppia, stimato in euro 32'000,00, si ottiene così il valore complessivo pari a:

euro 554'810,30.

Considerando infine un coefficiente che tenga conto della presenza sia delle difformità in parte sanabili, in parte non sanabili, sia dell'immediatezza della vendita giudiziaria che dell'assenza di garanzia per



vizi, pari a 0,95, si ottiene:

**euro 527'069,78**

**(diconsi euro cinquecentoventisettemilasessantannove/78).**

***11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.***

La natura dei beni, un appartamento e relative pertinenze, consentono la comoda divisibilità, ma si ritiene tuttavia considerarli in un unico lotto.

***12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, 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.***

I beni sono liberi, tranne per i beni di cui al sub. 703 e sub. 704, attualmente in uso alla società di cui è amministratore il

– stesso.

Quanto ad eventuali formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto C.T.U. rimanda al



QUESITO 8.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Ragioneria del Comune di Curno (BG), si segnalano alcuni oneri comunali insoluti (v. All. D).

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Curno (BG), infine, l'intero immobile risulta soggetto ai vincoli derivanti dai vigenti strumenti urbanistici, cui si rimanda per completezza.

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

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Curno (BG), i beni pignorati non risultano esser oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**14. 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. M - A).

**15. 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.

**16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il**



***contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema  
consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Tale descrizione è posta come allegato, separato dalla presente Relazione  
(v. all. N).

### **CONCLUSIONI**

Quanto sopra in evasione all'incarico affidatomi.

Bergamo, 21 01 2019

(Dott. Ing. Stefano GARGANO)



## **ALLEGATI**

- A. Documentazione fotografica**
- B. Ispezioni ipotecarie**
- C. Planimetrie catastali**
- D. Situazione debitoria tributi comunali**
- E. Pratiche edificatorie comunali**
- F. Certificato di Abitabilità**
- G. Concessione Edilizia in sanatoria**
- H. Concessione Gratuita per opere edilizie Reg. Costr. n°28/88**
- I. Concessione Edilizia con contributo Reg. Costr. n°41/89**
- L. Concessione Edilizia con contributo in variante alla Reg. Costr. n°41/89**
- M. Stato rilevato**
- N. Allegato separato**





FOTO 1 – ACCESSO AL LOCALE SUB. 701

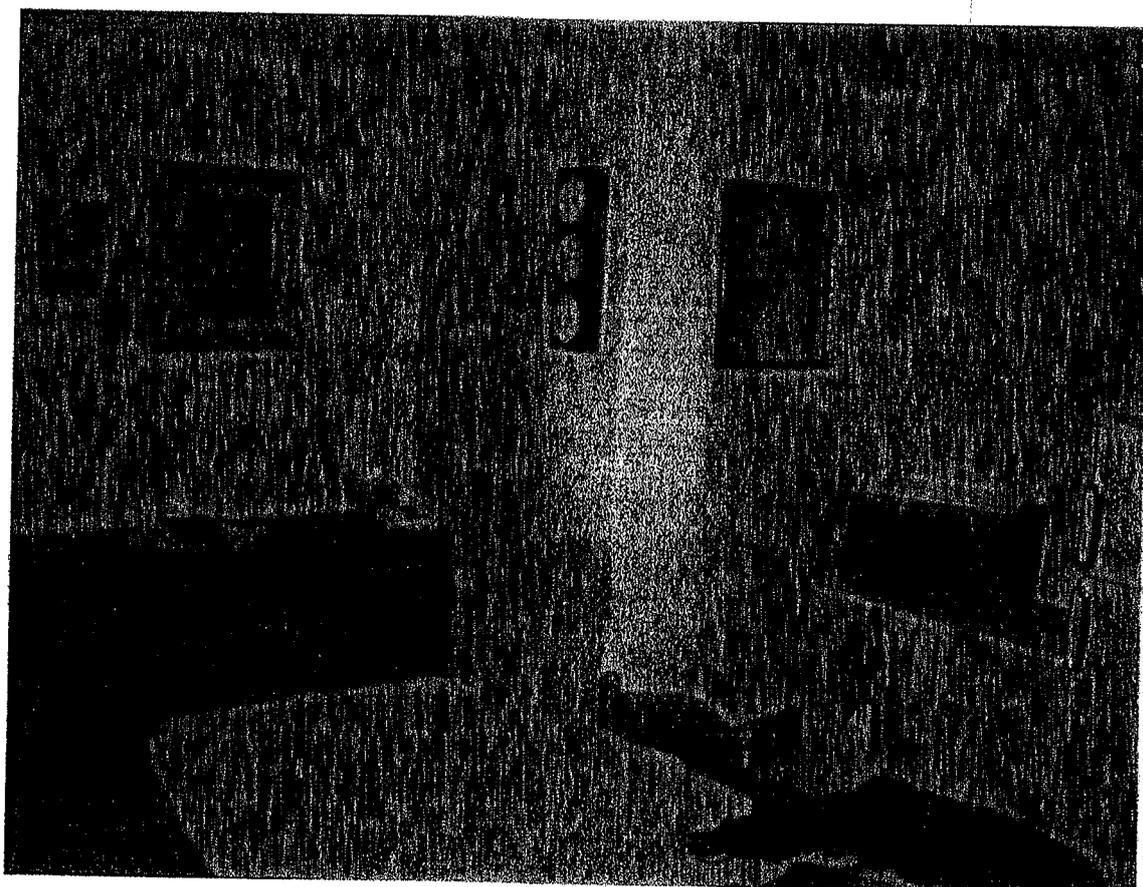


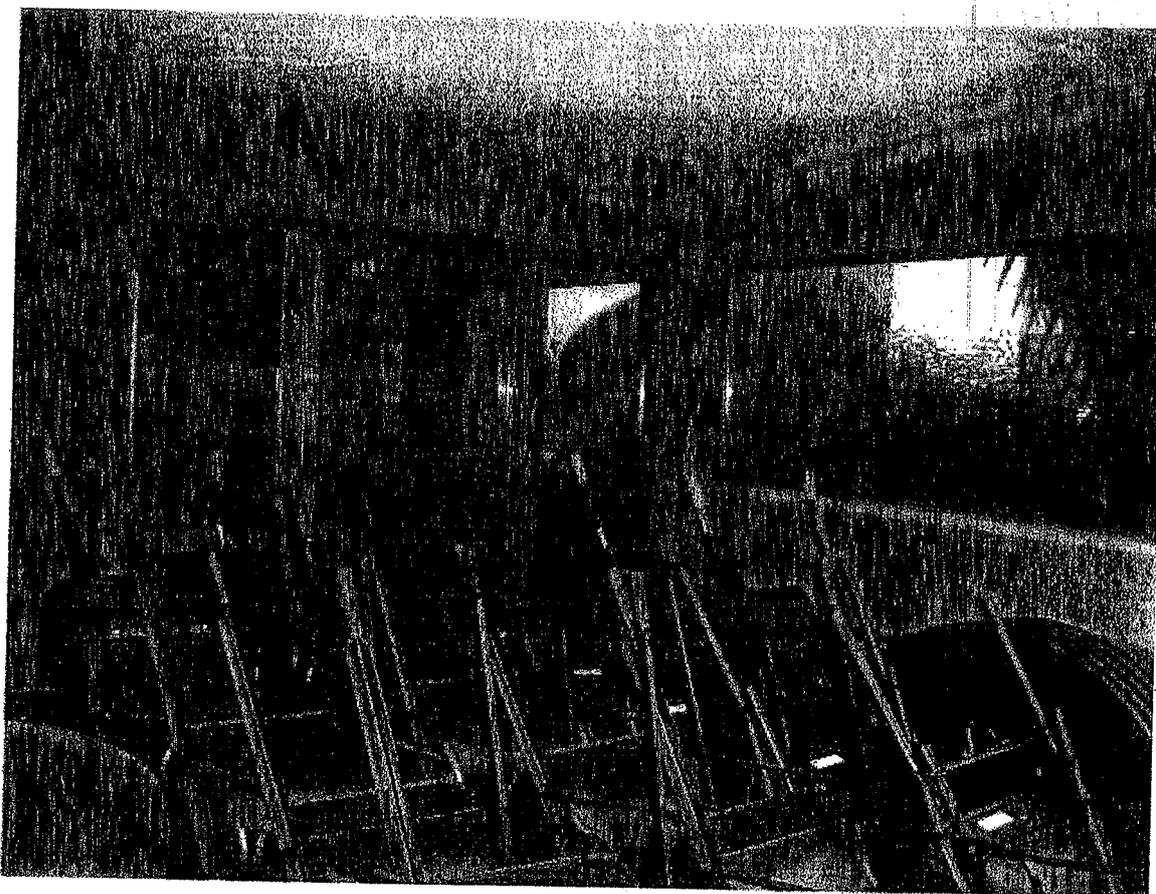
FOTO 2 – INTERNO LOCALE SUB. 701



**FOTO 3 – VISTA FABBRICATO SUB 702 FRONTE NORD,  
CON STRUTTURE METALLICHE DI VARIO TIPO INSISTENTI SUL CORTILE COMUNE**



**FOTO 4 – VISTA FABBRICATO SUB. 702 FRONTE SUD CON SCALA ESTERNA DI ACCESSO LOCALI P. RIALZATO**



**FOTO 5 – DETTAGLIO INFISSI ANTISTANTI ACCESSO AI LOCALI PIANO S1 SUB. 702**



**FOTO 6 – DETTAGLIO ACCESSO CARRALE E PEDONALE ALLA PROPRIETA' DA VIA LECCO**

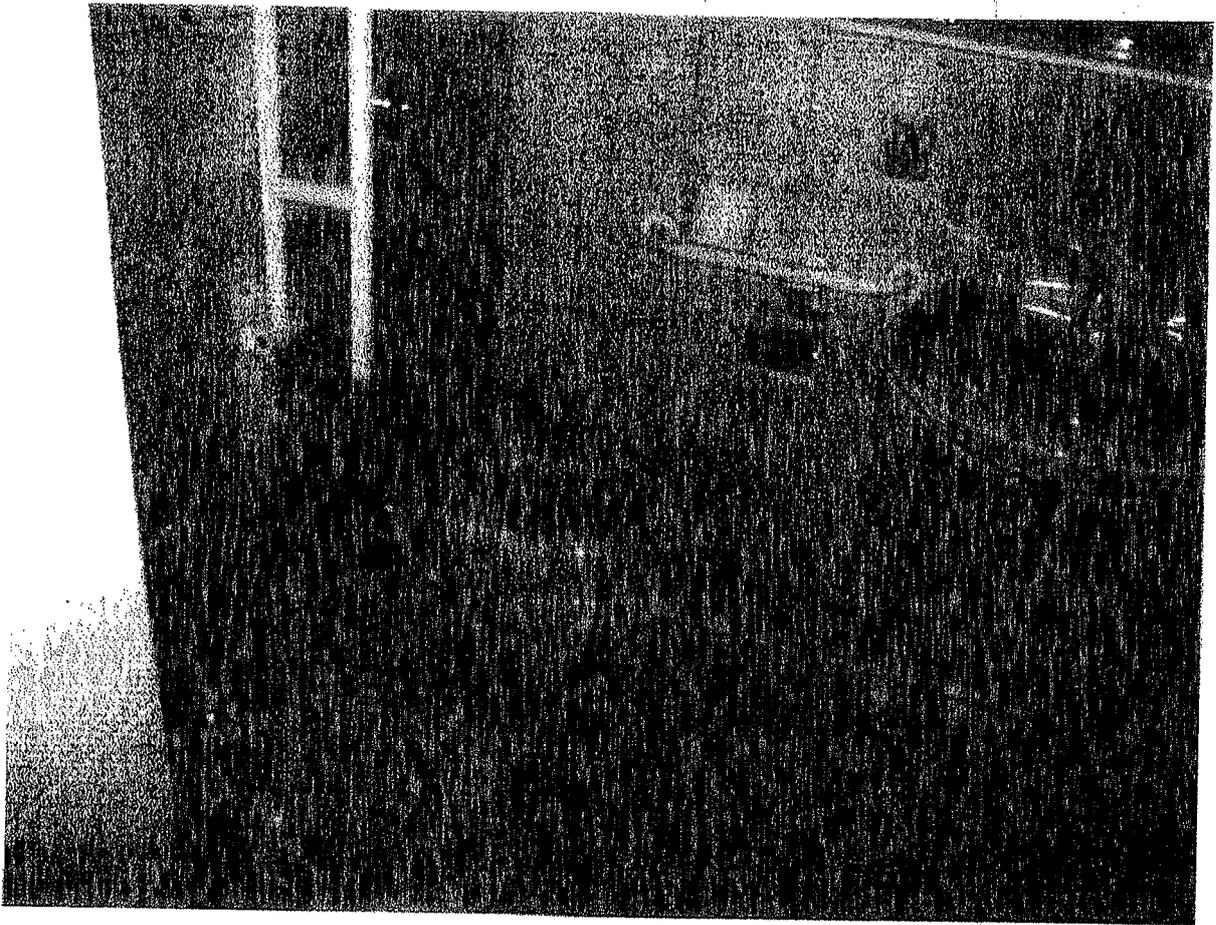


FOTO 7 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE BAGNO SUB. 702 P. S1

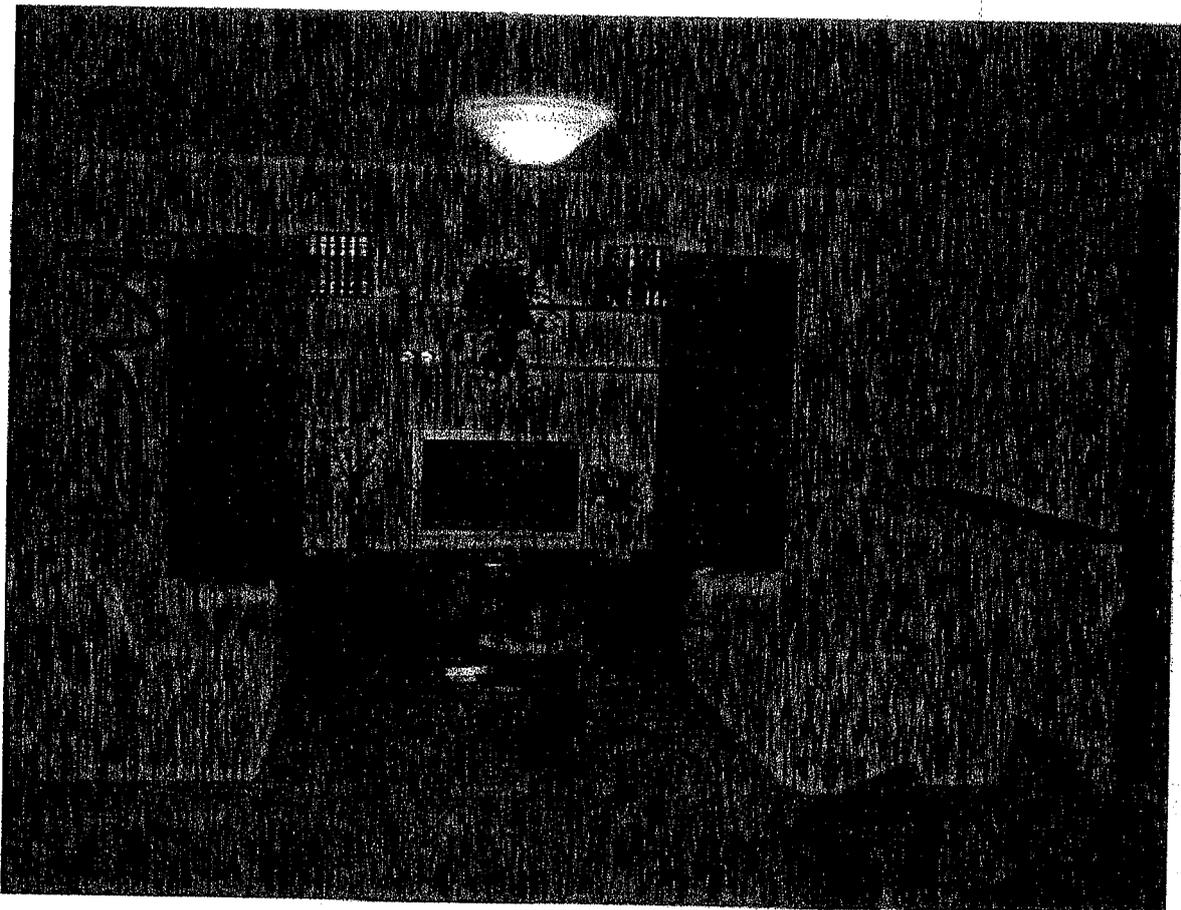


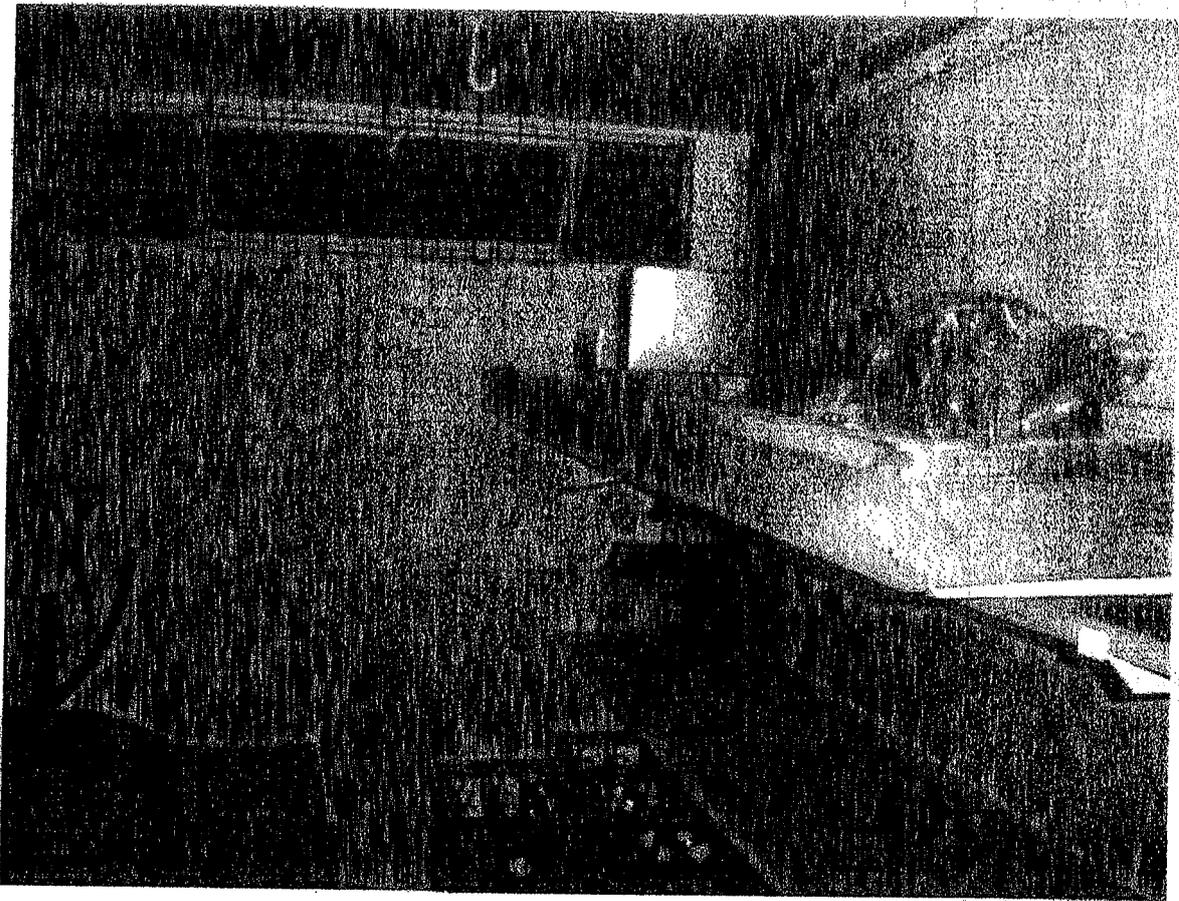
FOTO 8 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE PLURIUSO SUB. 702 P. S1



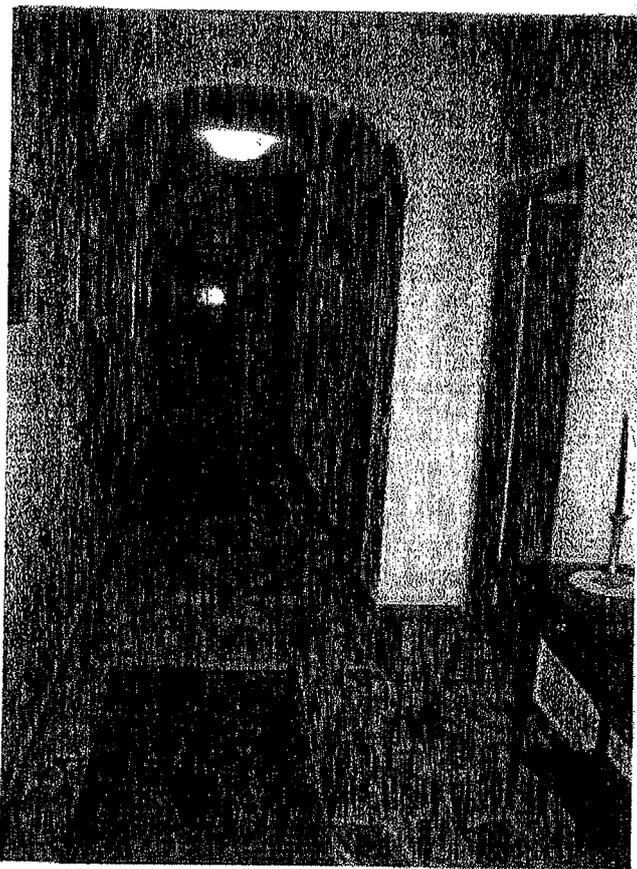
**FOTO 9 – DETTAGLIO PORTA NEL TRAMEZZO DIVISORIO AL PIANO S1 FRA IL SUB. 702 E ALTRA PROPRIETA'**



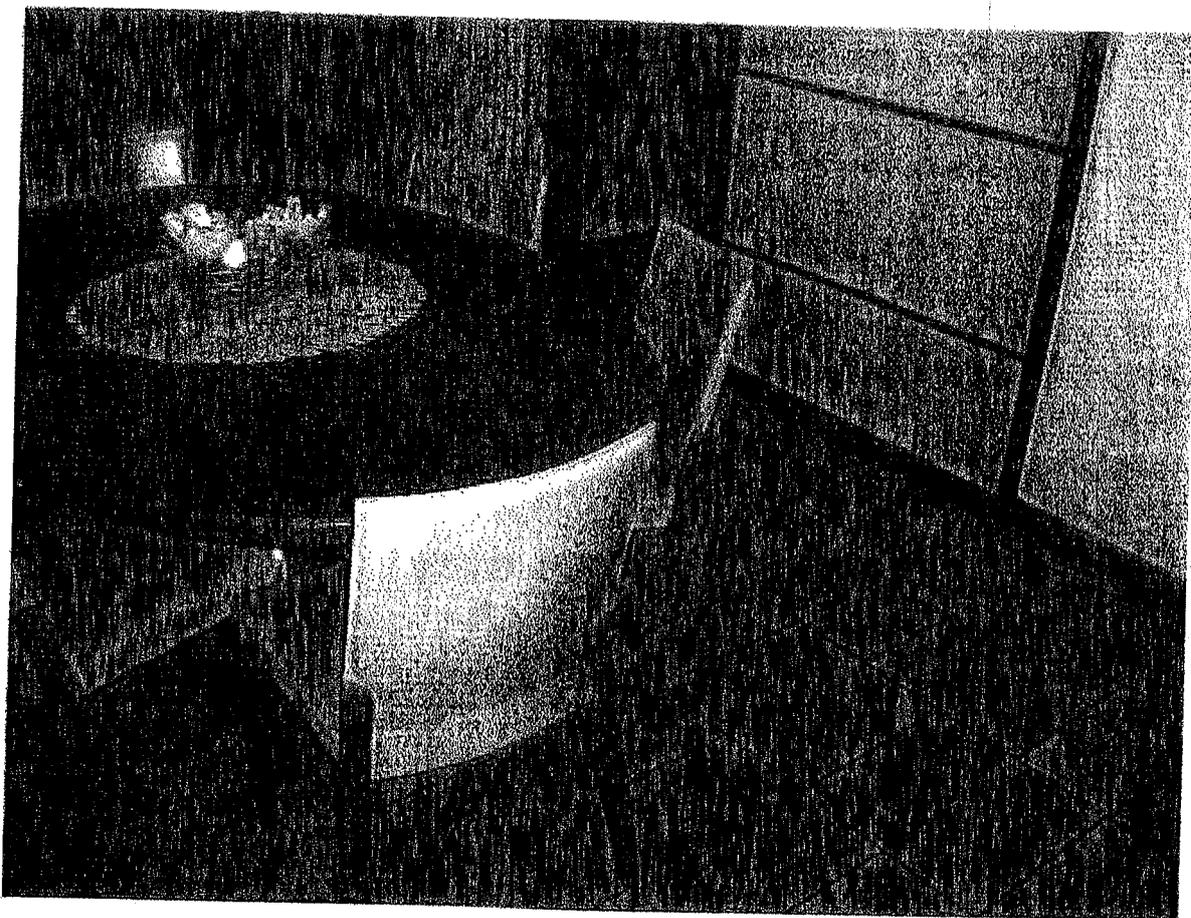
**FOTO 10 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE CALDAIA SUB. 702 P. S1 ACCESSO DAL FRONTE NORD**



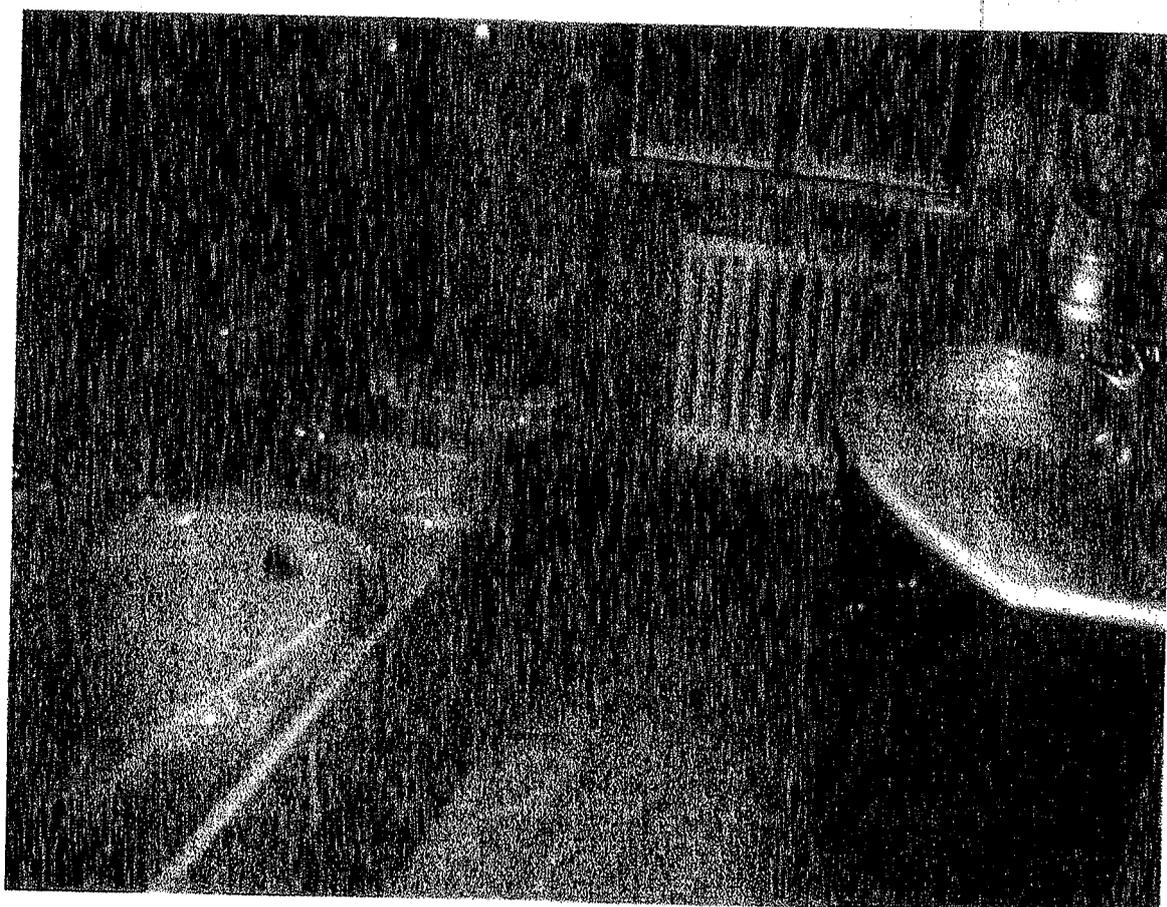
**FOTO 11 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE CANTINA SUB. 702 P. SOTTOTERRA**



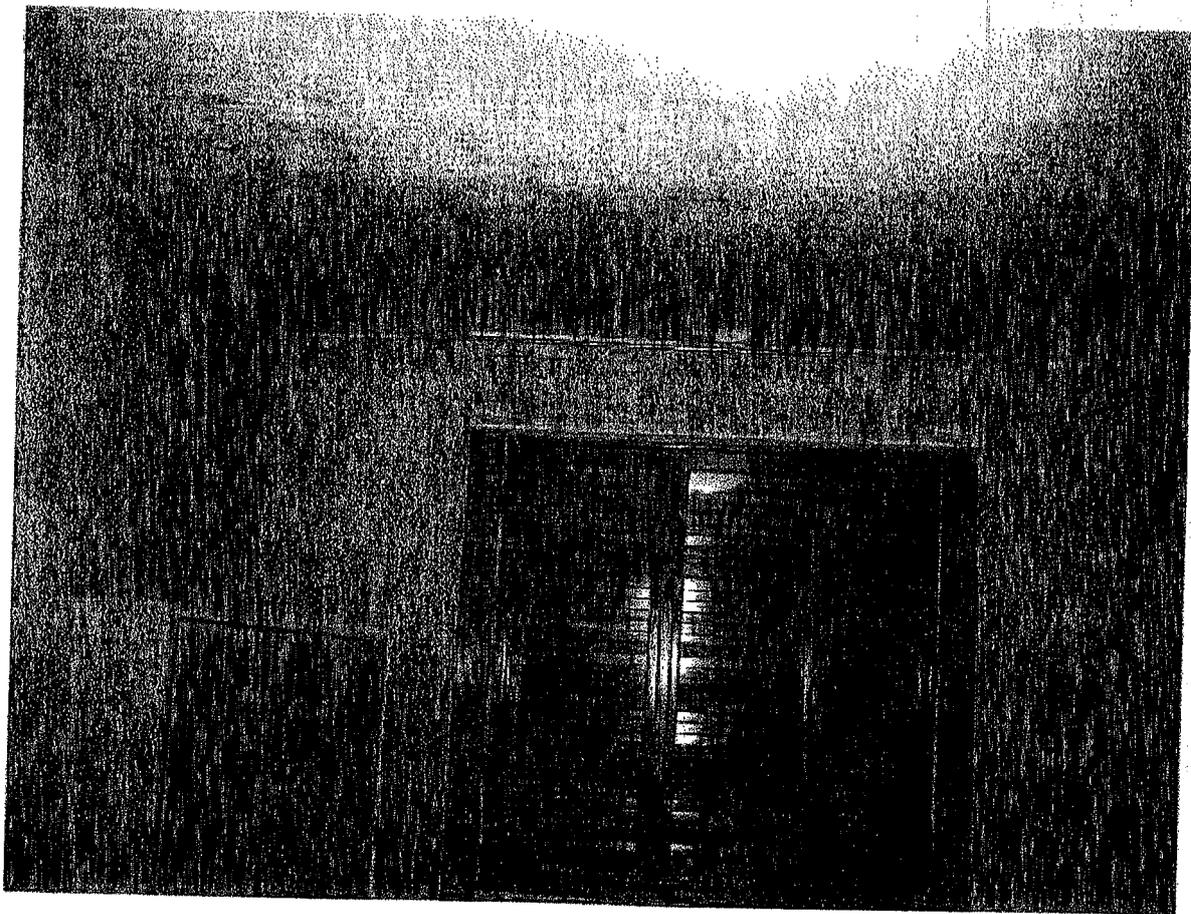
**FOTO 12 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE DISIMPEGNO ZONA NOTTE SUB. 702 P. RIALZATO**



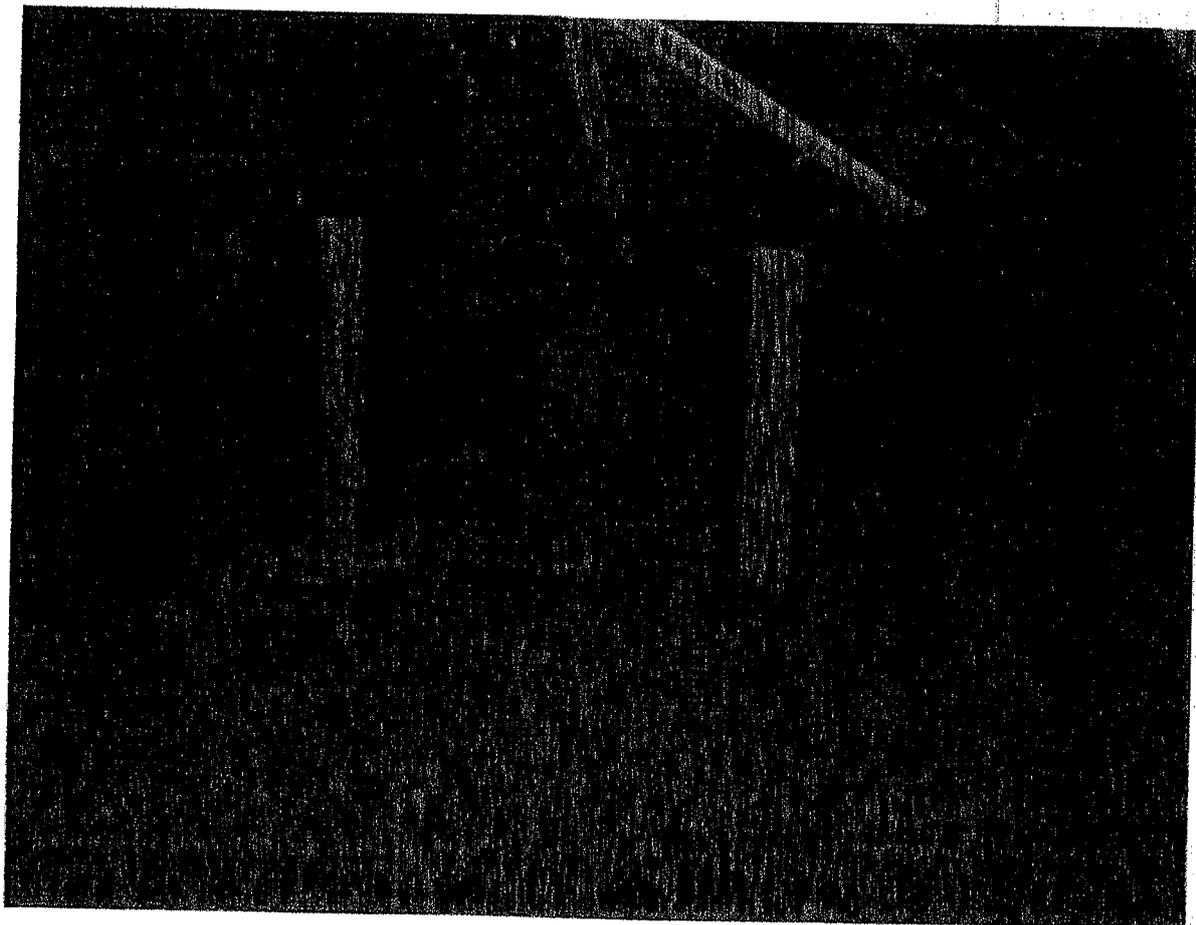
**FOTO 13 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE CUCINA SUB. 702 P. RIALZATO**



**FOTO 14 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE BAGNO SUB. 702 P. RIALZATO**



**FOTO 15 – DETTAGLIO AMMALORAMENTO INTONACI LOCALE CAMERA LETTO SUB. 702 P. RIALZATO**



**FOTO 16 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE SOTTOTETTO SUB. 702**

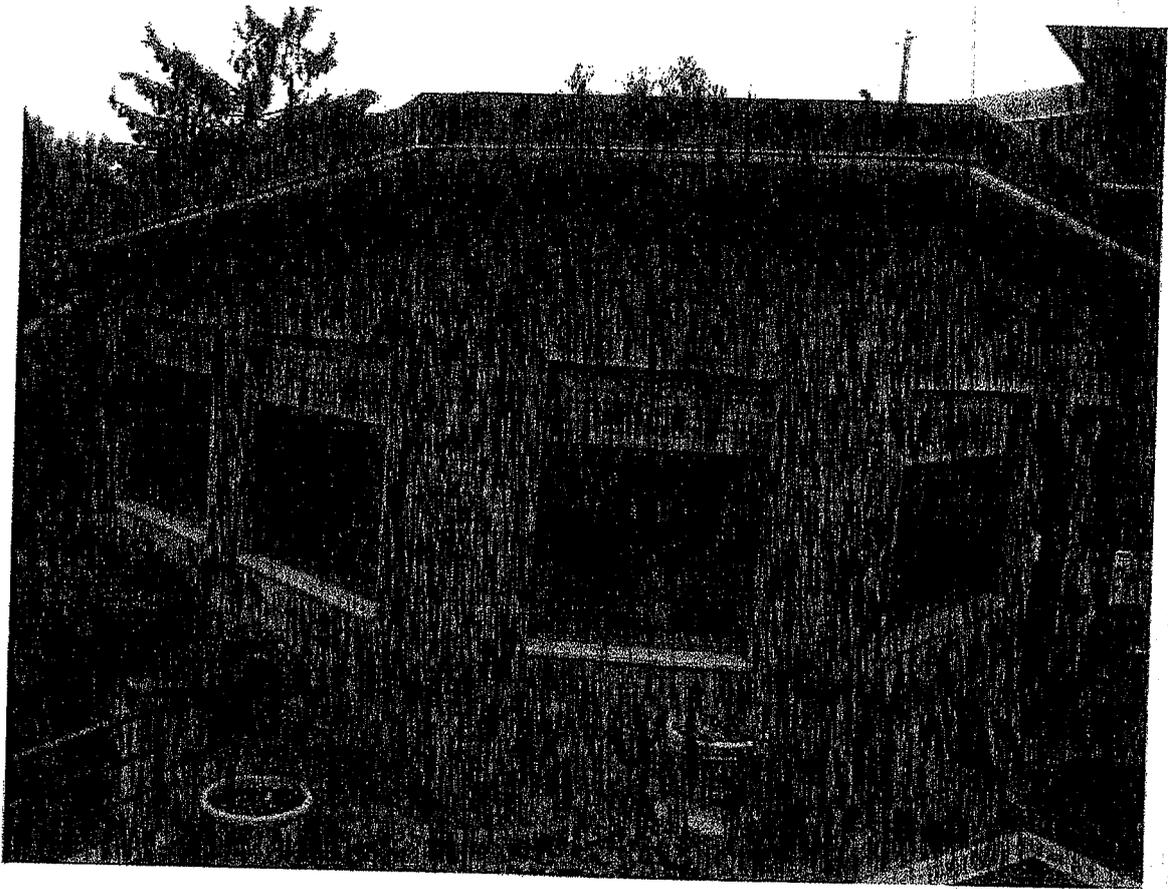


FOTO 17 – VISTA PICCOLO FABBRICATO UFFICIO SUB. 703 P. TERRA

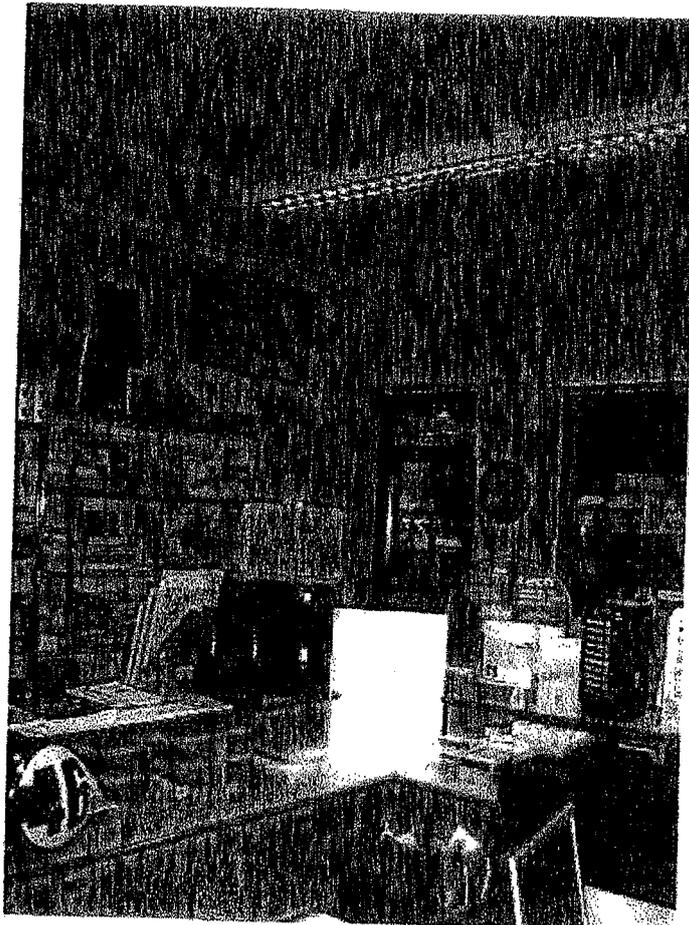


FOTO 18 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE UFFICIO SUB. 703 P. TERRA

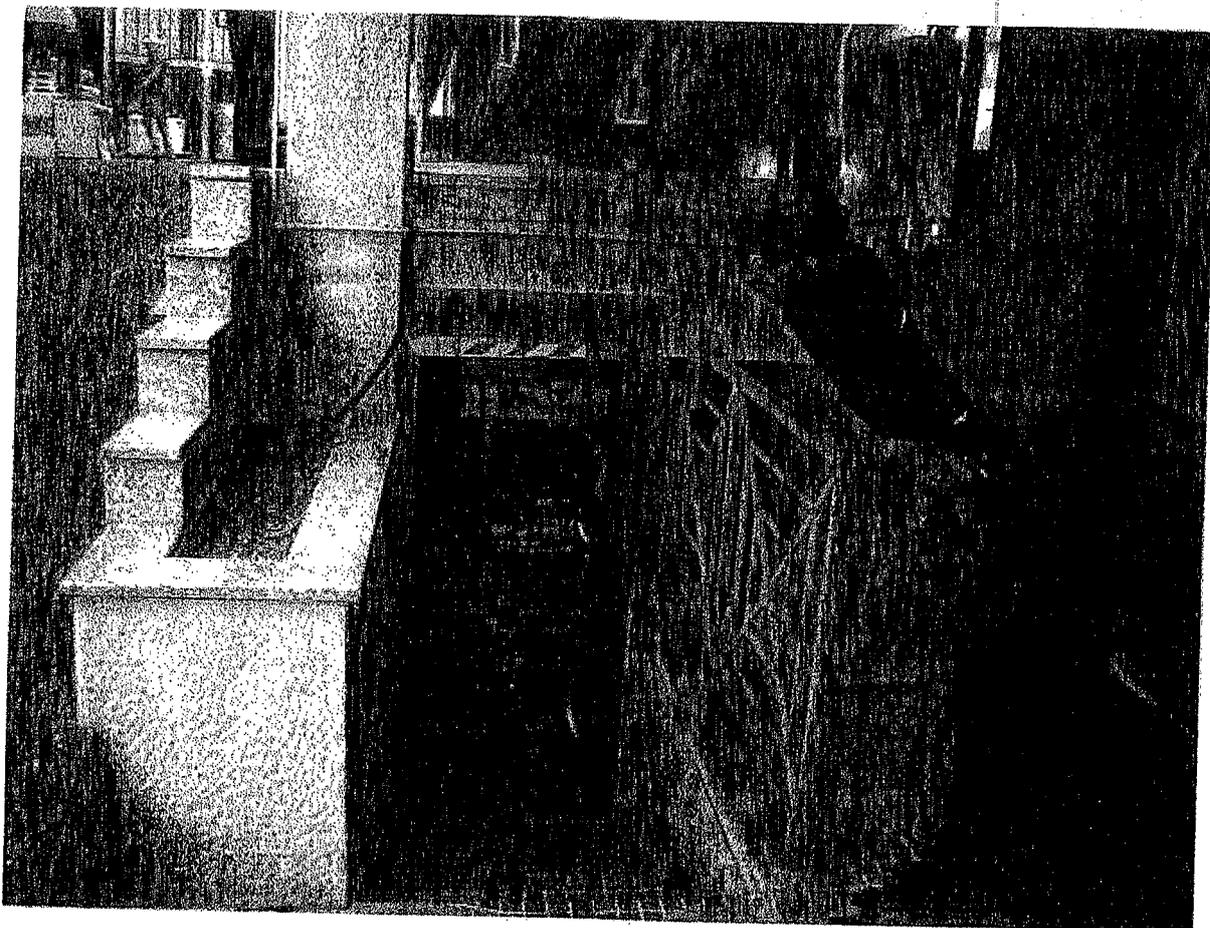


FOTO 19 – ACCESSO LOCALE MAGAZZINO SUB. 703 P. SOTTOSTRADA PRIMO

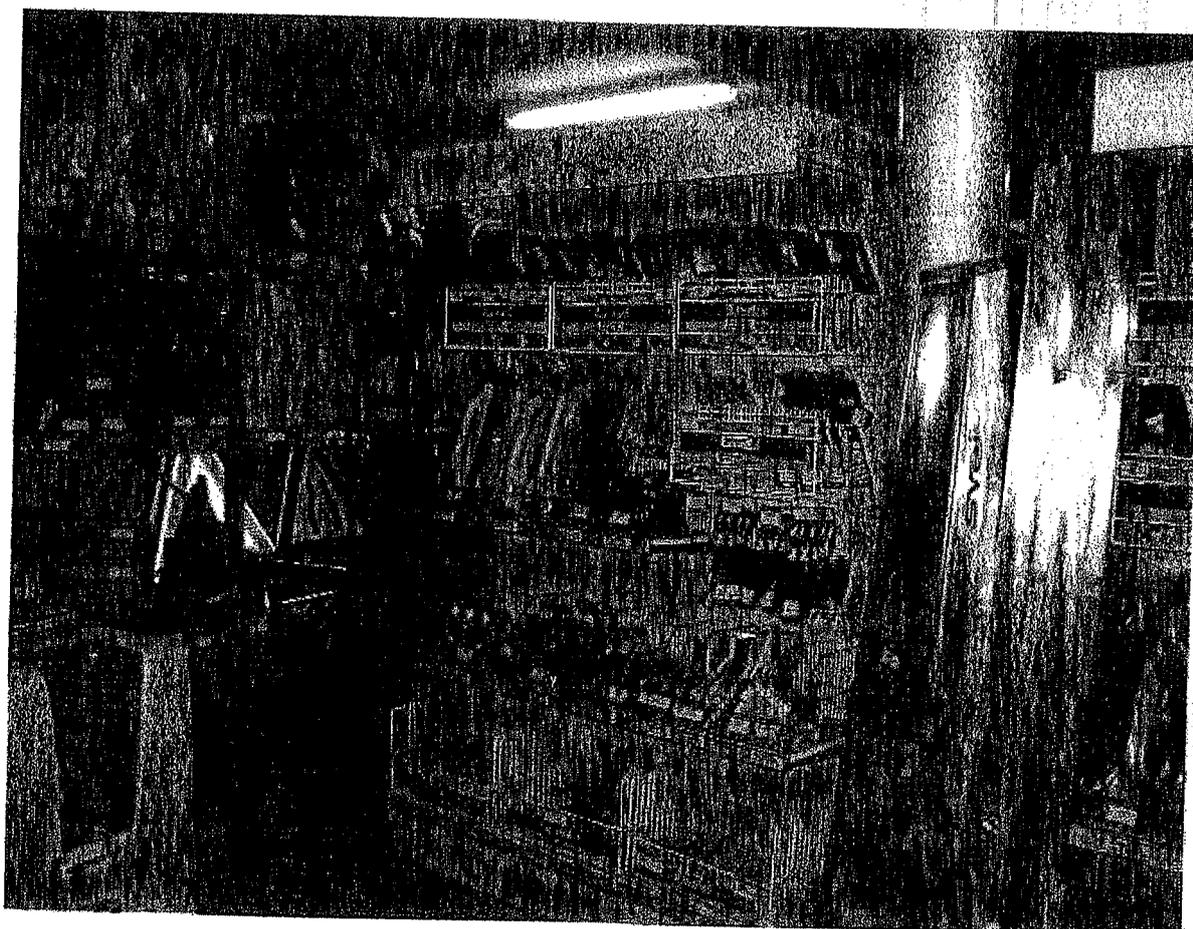


FOTO 20 – DETTAGLIO FINITURE LOCALE MAGAZZINO SUB. 703 P. SOTTOSTRADA PRIMO



FOTO 21 – ACCESSO AUTORIMESSA SUB. 704 PIANO S1

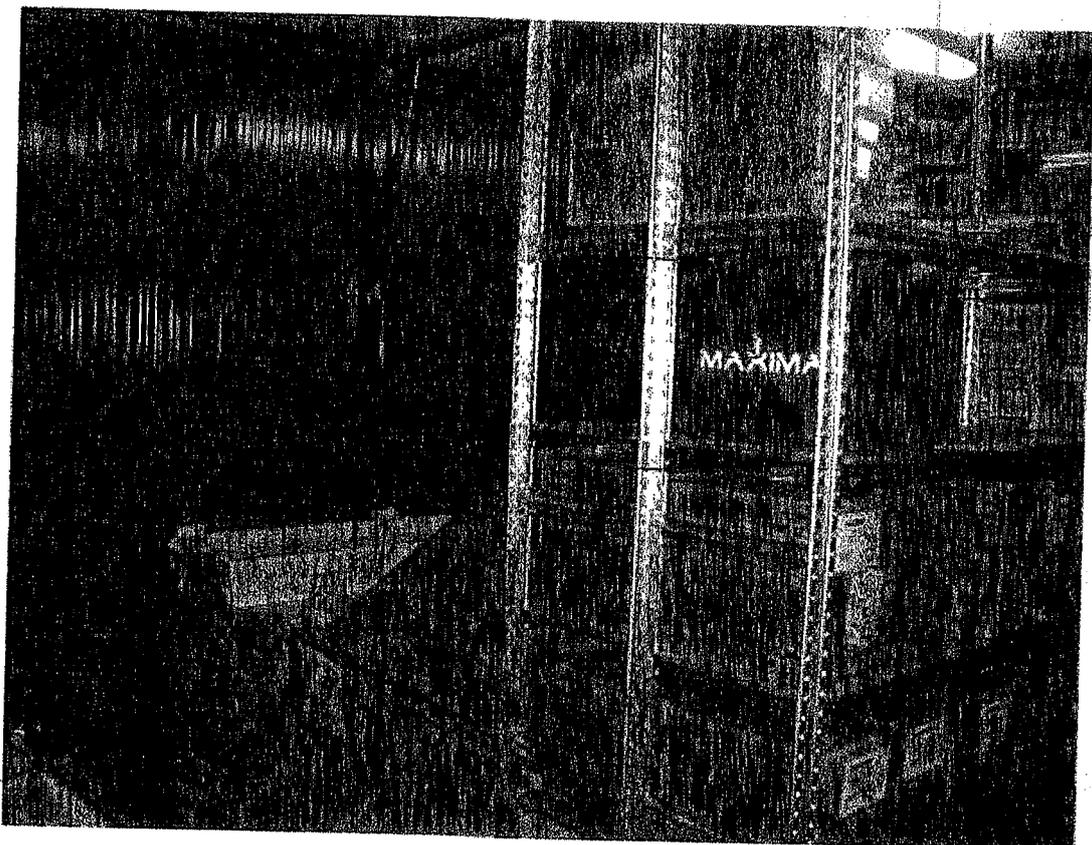


FOTO 22 – DETTAGLIO BASCULANTE METALLICA DA INTERNO AUTORIMESSA SUB. 704 PIANO S1