

carlo frigerio architetto

**ATTI DI PERIZIA**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Esecuzione Immobiliare N.393/2016 Reg. Gen. Es.**

**Giudice dell' Esecuzione**

promossa da

con l' Avv.

e l' Avv.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

e contro

[REDACTED]

con l'intervento di

con l'Avv.

**CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO**

**C.T.U.**

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare N. 393/2016 Reg. Es. Imm.

promossa da

con l' Avv.

e l' Avv.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

e contro

[REDACTED]

con l'intervento di

con l'Avv.

Giudice dell'Esecuzione :

C.T.U. :

prossima Udienza : 12 maggio 2017

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

--)INCARICO E QUESITO pag. 2

--)IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI pag. 7

Beni Immobili Esecutati di proprieta' [REDACTED]

1)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 1) pag. 14

2)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 2) pag. 43

Beni Immobili Esecutati di proprieta' dei sigg.ri [REDACTED]

3)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 3) e UNITÀ NEGOZIALE 5)	pag.	52
4)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a)	pag.	66
5)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b)	pag.	73
6)-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4)voce c) e UNITÀ NEGOZIALE 6)	pag.	80

#### RISPOSTE COMUNI AI BENI

10)FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI DEI BENI	pag.	90
11)COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI ESECUTATI	pag.	94
12)STATO DI POSSESSO DEI BENI	pag.	94
13)PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'	pag.	95
14)PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOC. FOTOGRAFICA	pag.	96
15)NOTA DI VOLTURA CATASTALE DEI BENI	pag.	97
16)SEPARATA DESCRIZIONE DEI LOTTI FORMATI	pag.	97
--)ELENCO ALLEGATI	pag.	97

#### --)INCARICO E QUESITO

Nell'udienza del giorno 4 gennaio 2016 il sottoscritto Arch. [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] quale esperto estimatore degli immobili pignorati nella procedura Esecutiva Immobiliare N. 393/2016 Reg. Es. convocandolo davanti al cancelliere per la giornata del 12 ottobre 2017 per l'accettazione dell'incarico di stima e giuramento. Il sottoscritto [REDACTED] il giorno 12 ottobre 2017 è comparso davanti al Cancelliere e accettando l'incarico ha prestato giuramento nelle forme di rito.

Il Giudice dell'Esecuzione Visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile ha conferito all'Esperto Estimatore il seguente incarico:

## PROVVEDA

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

- 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;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostituiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in altri casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi della leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero dell'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) per i terreni, alleghi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;

6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari 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;

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

8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità vicoli 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;

9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente,

indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

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

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

16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dello 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.

Il Giudice dell'Esecuzione:

1-autorizza l'esperto a fare uso del mezzo proprio;

2-autorizza l'esperto ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica ed eventualmente di fabbro nell'ipotesi in cui abbia tentato l'accesso, senza buon esito, almeno due volte a distanza di almeno quindici giorni l'una dall'altra previo invio di specifico avviso tramite raccomandata all'occupante o al proprietario dell'immobile (se libero); i predetti avvisi e le copie dell'avvenuta spedizione dovranno essere depositati unitamente alla relazione peritale.

Il G.E ha ordinato all'esperto prima di ogni altra attività di controllare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati.

Il G.E. ha ordinato all'Esperto, terminata la relazione, depositato l'originale in Cancelleria, di inviargli copia, unitamente agli allegati, ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza come di seguito fissata, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'Esperto contestualmente inviterà le parti a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza.

L'Esperto provveda inoltre a trasmettere al creditore a carico del quale è posto il versamento dell'anticipo a suo favore:

-idoneo supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico-estimativa completa dei suoi allegati;

-ulteriore supporto informatico (CD-ROM) contenente la relazione tecnico-estimativa ed i soli allegati costituiti da riproduzioni fotografiche ed eventuali planimetrie (escluse copie di atti o di visure) il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari o di altri soggetti (ai sensi della legge sulla privacy), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti

interessati, per la pubblicazione sui siti internet, destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 c.p.c. .

Il G.E. ha assegnato all'Esperto un anticipo di €. 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente.

Il G.E. ha fissato l'udienza del giorno 17-02-2017 ore 9,30 per l'audizione delle parti e dei creditori iscritti e non intervenuti e per la convocazione dei comproprietari ai sensi dell'art.600 c.p.c. per il caso in cui l'immobile pignorato sia in titolarità di più soggetti, onerando il creditore procedente ad effettuare la notifica ai suddetti entro 30 giorni dalla udienza come sopra fissata.

Il sottoscritto C.T.U. in data 9 gennaio 2017 ha presentato allo Ill.mo Giudice dell'Esecuzione istanza di proroga di gg-60 al deposito della relazione, proroga che lo Ill.mo G.E. ha autorizzato revocando l'udienza fissata per il giorno 17 febbraio 2017 e fissando nuova udienza per il giorno 12 maggio 2017 alle ore 10.00.

Esaminata la documentazione della Conservatoria, effettuate le Visure catastali, l'accesso presso lo -Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Bergamo e ogni altro accertamento ritenuto necessario, il sopralluogo dei beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, esperite le opportune indagini di mercato, il sottoscritto Arch. stende la seguente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

#### --)IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

#### **BENI ESECUTATI COME IN ATTO DI PIGNORAMENTO:**

#### A)-PROPRIETA' SOCIETA'

Unità negoziale 1)

in COMUNE DI BOLTIERE (Bergamo) complesso alberghiero posto in fregio alla Via



Cardinale Testa composto da:

-sette cantine, sei autorimesse, lavanderia, otto disimpegni due ripostigli, terrapieno, due cabine, locale generatore, due locali c.t., locale c.m., locale .a.p., locale l.m., scale al piano interrato;

-tre portici, ingresso, due sale da pranzo, cucina, lavaggio piatti, preparazione piatti, salottino, bar, hall, ufficio, tre disimpegni, sette bagni, tre ripostigli, piazzale, marciapiede, passaggio, scale, giardino e cortile scoperto al piano terreno;

-diciassette camere, diciassette bagni, loggia, tre disimpegni, due corridoi, scale, ufficio, tre disimpegni, ripostiglio, due camere, soggiorno, ingresso, scale e due bagni al piano primo;

-venticinque camere, venticinque bagni, tre disimpegni, due ripostigli, due corridoi, loggia e scale al piano secondo;

-tredici camere, tredici bagni, due ripostigli, quattro disimpegni, corridoio, terrazza, scale, locale impianti e locale motori al piano terzo;

-sottotetto, scale, locale impianti tecnologici, centrale termica al piano quarto.

Alle coerenze in un unico corpo: Via Cardinal Gustavo Testa, proprietà di terzi per due lati, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Boltiere: Foglio 1, mapp.114 sub .702 graffato al mapp.3036 sub.32, Via Cardinal Testa n. sn., p.S1-T-1-2-3-4, cat. D/2, RC. Euro 62.565,00.

#### Unità negoziale 2)

Porzioni immobiliari site in Comune di Boltiere, Vicolo Zenoni n. sn. e precisamente:

Porzione immobiliare composta da: portico esclusivo, cortile esclusivo e scale al piano terreno, quattro camere, quattro bagni, corridoio e scale al piano primo, quattro camere, quattro bagni, corridoio e scale al piano secondo, cantina, locale caldaia lavanderia, ripostiglio

e scale al piano seminterrato;

Coerenze in unico corpo: mapp.978, mapp.62, mapp.913, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto in Catasto Fabbricati del comune di Boltiere al Foglio 1, mapp.62, sub.4, Vicolo Zenoni n. sn., p.T., cat.D/2, RC euro 3.140,06 (ex prot. 1732/1995).

B) PROPRIETA' DEI SIGG.RI 

Unità negoziale 3)

Porzioni immobiliari site in Boltiere in fabbricato avente accesso da Piazza Libertà n.3-5 e precisamente:

-appartamento al primo piano composto da quattro locali, cucina, due bagni, corridoio e balconata;

-complesso immobiliare composto da :due locali ristorante al piano terreno con cucina, bar, sala TV, hall, bagno, lavanderia e con annessa corte di pertinenza esclusiva;-due cantine e locale caldaia al piano interrato;-due camere con bagno e stireria al piano primo;otto camere con bagno al piano secondo.

Alle coerenze in un unico corpo:mapp.104, mapp.96 e corte comune, mapp.142 e 100, Piazza Caduti della Libertà, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto in Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:  
Foglio 1

-mapp.102, sub.7, Piazza Libertà n.3-5, p.1, cat. A/2, cl.1, vani 6,5, RC Euro 503,55(l'appartamento)

-mapp.97 graffato al mapp.102, sub.6, Piazza della Libertà n.3-5, p.T-1-2, scala S1, cat.D/2, RC Euro 5.069,02, (l'albergo-ristorante).

Unità negoziale 4)

Porzioni immobiliari site in Comune di Boltiere in fabbricato avente accesso da Via Don

Ronchetti 1 e precisamente:

a)-due locali di cui uno adibito a lavanderia e androne al piano terreno e locale sgombero al piano primo confinante con: Proprietà [redacted] suoi aventi causa, cortile comune, proprietà [redacted] o suoi aventi causa, V [redacted] salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:Foglio 1, mapp.89, Via Don Giuseppe Ronchetti n.61, p.T-1, cat.C/2, cl.1, mq.40, RC Euro 51,65.

b)-cantina al piano interrato confinante con: Proprietà [redacted] o suoi aventi causa per tre lati, corridoio comune, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: Foglio 1, mapp.99, sub.2, Via Ventotto Ottobre n:60, p.S1, cat.C/2, cl.1, mq.13, RC Euro16,78.

c)-due locali e un bagno al piano primo, sottotetto, e terrazza al piano secondo confinante in un solo corpo con [redacted] o suoi aventi causa, cortile comune, proprietà [redacted] o suoi aventi causa per due lati, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio1, mapp.142, Via Don Giuseppe Ronchetti n.61, p.T-1-2, cat.A/4, cl.1, vani 4,5, RC Euro 155,71.

#### Unità negoziale 5)

Porzioni immobiliari site in comune di Boltiere in fabbricato avente accesso da Via Don Ronchetti n.1 e precisamente:

-sala ristorante e cortile esclusivo al piano terreno, due camere con bagno e corridoio al piano primo confinanti in un unico corpo con: mappale 104, mappale 97, mappale 81, mappale 101 e 102, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 4,

mapp.98 graffato al mapp.103, Via Don Giuseppe Ronchetti n.1, p.T-1, cat. D/2, RC Euro 1.061,84.

Unità negoziale 6)

-Porzioni immobiliari site in Comune di BOLTIERE in fabbricato avente accesso da Piazza Libertà n.5 (già Via 28 ottobre n.63) e precisamente:

un locale a piano terreno, un locale a primo piano ed un locale al piano secondo confinante con:proprietà [redacted] suoi aventi causa per due lati, proprietà [redacted] suoi aventi causa, Piazza Libertà, salvo altri. Quanto in oggetto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Foglio 1, mapp.100, Via Ventotto ottobre n.63, p.T-1, cat.A/5, cl.2, vani 2,RC Euro 78,50.

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

-100% Proprietà di [1] COMPLESSO ALBERGHIERO in capo a [redacted]

[redacted]

-100% Proprietà di [2] PORZIONE IMMOBILIARE in capo a [redacted]

[redacted] residente in,

-50% Proprietà di [3] APPARTAMENTO+COMPLESSO IMMOBILIARE in capo a

[redacted]

-50% Proprietà di [4] FABBRICATO in capo a [redacted]

[redacted]

-50% Proprietà di [5] PORZIONI IMMOBILIARI in capo a [redacted]

[redacted]

-50% Proprietà di [6] FABBRICATO in capo a [redacted]

[redacted]

-50% Proprietà di [3] APPARTAMENTO+COMPLESSO IMMOBILIARE in capo a

[REDACTED]  
-50% Proprietà di [4] FABBRICATO in capo a [REDACTED]  
[REDACTED]

-50% Proprietà di [5] PORZIONI IMMOBILIARI in capo a [REDACTED]  
[REDACTED]

-50% Proprietà di [6] FABBRICATO in capo a [REDACTED]  
[REDACTED]

**IMPORTANTE PREMessa:-a seguito degli accessi e sopralluoghi si è accertato:**

-la -Unità negoziale 1)- è unità immobiliare unica ;

-la -Unità negoziale 2)- è unità immobiliare unica ;

-la -Unità negoziale 3) e Unità negoziale 5)- come censite in N.C.E.U. del Comune di Boltiere sono particelle porzioni dello stessa unità immobiliare;

-la -Unità negoziale 4)voce c) e Unità negoziale 6)- come in N.C.E.U. del Comune di Boltiere sono storicamente n. 2 unità immobiliari situate nello stesso fabbricato in origine fisicamente divise da muro di confine, successivamente alla acquisizione della attuale proprietà eseguita

[REDACTED] sono state oggetto di C.EDILIZIA N.40 del 27/03/2002, intervento edilizio non portato a termine e attualmente sono unico corpo di fabbrica censito da n.2 particelle comunicanti;

-la -Unità negoziale 4)voce a) è unità immobiliare unica ;

-la -Unità negoziale 4)voce b) è unità immobiliare unica ;

-la -Unità negoziale 4)voce c) è unità immobiliare unica ;

Conseguentemente a quanto sopracitato il sottoscritto C.T.U. procederà nella sua relazione a rispondere ai quesiti e descrivere separatamente come divisi i beni nella premessa sino alla determinazione del valore e successivamente procederà a rispondere ai quesiti per tutti i beni

esecutati.

I beni in oggetto della attuale procedura Esecutiva promossa dalla -

- sono tutti situati in Provincia di Bergamo nel Comune di BOLTIERE, -....."è un grosso villaggio, attraversato dalla strada provinciale nella sua maggiore lunghezza; ha carattere essenzialmente rurale ...."- come descritto in una bibliografia storica, ora è una cittadina di circa diecimila abitanti a sud del capoluogo di provincia da quale dista 25km, sulla strada Bergamo-Canonica D'Adda in direzione di Milano;-posta nel triangolo produttivo Dalmine-Zingonia-Treviglio ha avuto alla fine del XIX secolo un vero decollo industriale caratterizzato dalla scelta di localizzazione che privilegiavano le aree agricole meno costose con l'insediamento di importanti opifici industriali così da risultare all'inizio del XX secolo il comune più industrializzato di quel settore di pianura bergamasca. Ora Boltiere è "*una grossa cittadina, attraversata dalla strada provinciale*" che ha avuto uno sviluppo territoriale con attività artigianali/industriali legato alle dinamiche urbanistiche produttive della città di Dalmine e del progetto di Zingonia (vantaggi per la vicinanza alle infrastrutture socio-sanitarie di Zingonia, il Policlinico San Marco e i centri sportivi) e usufruisce della "concentrazione" di grandi aree del mercato della grande distribuzione commerciale realizzate senza interruzione d'insediamento in direzione del capoluogo di provincia.

I beni immobili oggetto della attuale procedura esecutiva sono tutti localizzati nel centro storico cittadino, immobili nel tempo edificati oltre il perimetro un tempo fortificato del castello di Boltiere, centro storico al tempo "Fossa di Boltiere"(per motivo del fosso difensore alimentato da corsi d'acqua), immobili che hanno sono stati oggetto di variazioni, sostituzioni nel tempo e ora soggetti alla regolamentazione particolare del centro storico.

Porto all'attenzione dello Ill.mo G.E. e della parte procedente che i beni immobili eseguiti

sono destinati ad -attività ricettiva alberghiera- o connessi ad essa in quanto ospitanti strutture complementari all'attività.

## RELAZIONE PERITALE

Beni Immobili Esecutati di proprietà: [REDACTED]

### *-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 1)-*

1)IDENTIFICAZIONE DELBENE	pag.	14
2)DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	17
3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE	pag.	30
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE	pag.	30
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	33
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	33
7)PROPRIETA' DEL BENE	pag.	35
8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	35
9)CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE	pag.	40

#### 1)IDENTIFICAZIONE DELBENE

Si tratta di un imponente complesso alberghiero in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo denominato [REDACTED] situato sulla Strada Provinciale N.25 – in Via CARDINAL GUSTAVO TESTA- all'inizio del centro cittadino provenendo dal Capoluogo Città di Bergamo ove si mostra quale prima immagine con un voluminoso corpo edilizio di 5 piani e successivamente con il fronte principale caratterizzato da volumi laterali edificati con differenti altezze con centralmente una corte/giardino, “proiezione” edificata sul fronte stradale e sul marciapiede con due porticati insistenti sul marciapiede, soggetti a pubblico transito e di accesso alla struttura alberghiera [REDACTED]

Il complesso alberghiero al quale è riconosciuta la classe di -quattro stelle- è di recente costruzione, in attività dall'anno 2008, ed è un intervento terziario ricettivo realizzato all'interno di uno strumento attuativo particolareggiato denominato -Piano di Recupero Villa ZOIA- contemporaneamente alla realizzazione di abitazioni in Cooperativa ed edifici a destinazione pubblica.

**Importante precisazione:**-le risultanze catastali che individuano il bene immobile oggetto di esecuzione come sono individuate in atto di pignoramento in Catasto dei Fabbricati del Comune di Boltiere:

Foglio 1, Particella 114 Sub.702 graffata con la Particella 3036 Sub.2, Via Cardinal Testa n. sn., p.S1-T-1-2-3-4, cat. D/2, RC. Euro 62.565,00;

sono -Situazione degli atti informatizzati- dell'unità immobiliare sino al 30/12/2008;-l'unità immobiliare ha subito successivamente n.2 variazioni degli atti informatizzati:-1°]per VARIAZIONE del 26/11/2013 protocollo n.BG0208976 in atti dal 26/11/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.60788.1/2013),-2°]VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2014 protocollo n.BG0238043 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.155731.1/2014);

**Porto all'attenzione** dello Ill.mo Giudice della Esecuzione che la situazione catastale dell'unità immobiliare agli atti informatizzati è attualmente incompleta in quanto il bene immobile oggetto della attuale procedura esecutiva risulta in costruzione.

Il sottoscritto C.T.U. documenta successivamente come il bene immobile oggetto della attuale procedura esecutiva è ora censito in Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così **INTESTATO**:

[REDACTED]  
[REDACTED] 1/1



-Fig.1,Particella 114,Sub.704 ,Cat.D/2,Classe-,Consistenza-,Sup.Cat.,Rendita Euro 35.000,00;

VIA CARDINALE GUSTAVO TESTA n. SN piano: S1-T-1-2-3-4;

-Visura Storica per immobile del 21/10/2016 n.ri BG0129344;

-PLANIMETRIA Protocollo n.BG0208976 del 26/11/2013;

-PLANIMETRIA Protocollo n.BG0208976 del 26/11/2013;



 proprietà per 1/1

-Fig.1, Particella 114,Sub.705 ,Cat.A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup.Cat.136m²,Rendita

Euro 557,77;

VIA CARDINALE GUSTAVO TESTA n. SN piano: 1;

-notifica: effettuata con prot.n.BG0241998/2014 del 21/11/14;

-Visura Storica per immobile del 21/10/2016 n.ri BG0129345;

-PLANIMETRIA prot. n.BG0208976 del 26/11/2013;

-confini:a Nord area pubblica distinta con la particella 2713, a Est area pubblica distinta con le particella114-2897-3036, a Sud area pubblica distinta con le particelle 3891 e proprietà distinta con la particella 3190, a Ovest pubblico marciapiede distinto con le particelle 3123-3124 su strada provinciale Bergamo-Milano denominata Via Cardinal Gustavo Testa;

#### ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

-Fig.1, Particella 114, Sub.703, via Cardinale Gustavo Testa n°civ. SN, Piani: T: BENE  
COMUNE NON CENSIBILE AL MAPPALE 114 SUB.704-705-706 (AREA  
ESTERNA,MARCIAPIEDE E PORTICI);

-Fig.1,Particella 114,Sub.706, n°civ. SN, Piani S1-3-4:UNITA' INCORSO DI COSTRUZIONE

- UIU GRAFFATA AL MAPPALE 3036 SUB.705;

-Visura del 8/11/2016 n.ri BG0136926;

## 2)DESCRIZIONE DEL BENE


Compito del C.T.U. è di effettuare una sommaria descrizione del bene oggetto della esecuzione immobiliare, ma considerata la particolarità del bene oggetto di questa descrizione e della successiva stima effettuerò la descrizione richiamando puntualmente l'attenzione alla contestuale ripresa fotografica per una migliore immagine descrittiva della consistenza materica del bene.

-IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO (Doc.fotografica -A-):-il complesso alberghiero è stato realizzato all'interno di uno strumento attuativo denominato -Piano di Recupero -VILLA ZOIA- storico complesso rurale come in memoria e bibliografia del paese di Boltiere conosciuto come -Stal del Zoia- (il quale risulta integralmente "sostituito") contestualmente alla realizzazione di abitazioni in Cooperativa ed edifici a destinazione pubblica;-si affaccia sulla strada provinciale S25,in quel tratto Via Cardinale Gustavo Testa, che attraversa il paese ed è confinante con aree di pubblica destinazione -a nord con parcheggio pubblico su via Caduti della Libertà, a est con parcheggio pubblico su Vicolo Benaglio, a Sud su una piazza pedonale "corte" interna all'edificato complessso edilizio residenziale;-ha impianto planimetrico a corte aperta su tre volumi con differenti numero di piani e altezze e complessivamente su n.6 livelli, un piano interrato, n.4 piani abitativi, n.1 piano sottotetto: l'imponente volume a Nord prospettante sulla strada Provinciale e il parcheggio pubblico su via Caduti della Libertà si eleva con piano terra,1°,2°,3°,piano sottotetto-, il volume a Sud prospiciente la strada Provinciale si eleva con il piano terra e piano 1° ed è ingresso dell'albergo, il volume centrale arretrato che si affaccia sulla corte/giardino si eleva con -piano terra, piani 1°, 2°, piano 3°di sottotetto;

◇◇◇◇◇◇◇◇

DATI PLANIMETRICI GENERALI (dati da Concessione Edilizia) -	
PIANO TERRA - H. 4.00 H.7.10 -	
Superficie coperta confinata	mq. 857.81
-superficie porticati 1° hall-reception + 2° portico -ristorante-	mq. 93.07
-superficie portico bar (n.b.: sup. di rilievo)	mq. 29.55
-corte giardino confinata (n.b.: sup. di rilievo)	mq. 291.27
Superficie totale coperta totale di piano	mq. 980.43
PIANO PRIMO – H.2.70 H. 3.10 -	
Superficie totale di piano	mq. 688.55
PIANO SECONDO - H.2.70 H. 3.10 -	
Superficie totale di piano	mq. 813.83
PIANO TERZO - H.2.70 H. 3.10 -	
-superficie collegamento vano scala da hall-reception	mq. 31.82
-Superficie sottotetto agibile ma non abitabile	mq. 288.14
-superficie terrazza	mq. 97.59
-superficie zona camere non realizzate	mq. 396.28
Superficie totale di piano	mq. 813.83
PIANO QUARTO - agibile non abitabile -	
-superficie sottotetto agibile ma non abitabile	mq. 396.28
-superficie torretta centrale termica	mq. 31.82
-superficie torretta gruppi refrigeratori impianto trattamento aria	mq. 40.47
Superficie totale di piano	mq. 468.57
PIANO 1°INTERRATO - SUPERFICI DI RILIEVO -	
-superficie area di parcheggio e manovra autovetture ospiti	mq. 500.34
-superficie locali tecnici, loc.di servizio e loc. non destinati	mq. 466.49
-superficie locali cantine	mq. 150.62
-superficie zona scala di collegamento al piano terra	mq. 35,30
-superficie cavedio giardino	mq. 29.85
-superficie locale piscina al rustico	mq. 189,95
-superficie locale di servizio piscina	mq. 116.83
-superficie locale tecnico zona piscina	mq. 43.21
-superficie intercapedine	mq. 26.29
-superficie uscita di sicurezza	mq. 23.46
-superficie locale tecnico zona uscita di sicurezza	mq. 13.90
Superficie totale coperta totale di piano rilevata	mq. 1596.24
PIANO 2° INTERRATO - SUPERFICI DI RILIEVO -	
-superficie locale tecnico trattamento acque piscina H.2.28 ml.	mq. 35,37
-superficie sottovasca piscina H.1.06 ml.	mq. 88.94
Superficie totale coperta totale di piano rilevata	mq. 124.31
N.B.: Le superfici rilevate sono al netto delle murature di perimetro.	

PIANO TERRA (Doc.fotografica -B-): descivo brevemente in relazione alla successione degli ambienti che compongono il piano terra: -L'HOTEL VILLA ZOIA- dispone di due ingressi di cui uno solo attualmente aperto e attivo ed è posto nel porticato prospettante Via Cardinal Gustavo Testa e consente l'accesso ad una ampia hall d'ingresso-reception- (che dispone di un piccolo locale ufficio) con primo collegamento verticale ai piani con confinata scala privata ai piani superiori, scala dal piano interrato e ascensore, -**successivamente** si accede all'ampio settore centrale dell'albergo diviso in due zone in senso longitudinale da una quinta architettonica lignea di arredo -una zona a "salottino" con ampie portefinestre sulla corte/giardino interna e la 2° zona destinata a bar "bistrò" con accesso indipendente da un portico prospettante la piazza pedonale a "corte" dell'intervento residenziale a sud,-in questo settore centrale presso la zona bar vi è l'atrio guardaroba del 2°ingresso HOTEL-Ristorante con accesso dal pubblico parcheggio , i servizi pubblici e privati del piano terra e il bagno attrezzato per handicap, il 2°collegamento verticale ai piani con scala che proviene dal piano interrato e 2° ascensore al quale si accede dal salottino,-**dal salottino** si accede al volume a nord che ospita la grande sala ristorante anch'essa divisa in zona pranzo e zona colazioni e che si sviluppa su doppia altezza p.terra e 1° , la grande cucina con accesso di servizio dalla piazza pedonale a "corte" a sud ,con piccolo bagno, guardaroba e ascensore di servizio,-il ristorante dispone di locali bagno indipendenti con ingresso da un piccolo corridoio che "filtra" i servizi dalla 3°scala -privata- che collega tutti i piani superiori e serve l'appartamento/ufficio al piano 1°,-a questa scala privata si accede dal porticato di pubblico transito posto su Via Cardinal Gustavo Testa;

 dispone dei seguenti collegamenti verticali ai piani:

-n.1 ascensore posto nella hall di ricezione, n.1 ascensore posto nella zona salottino, n.1 ascensore di servizio nel locale "anticucina",-scale;-nella hall di ricezione proveniente dal

p.interrato,-con accesso dal salottino per gli ospiti (attualmente di servizio),- scala privata che consente l'accesso all'appartamento posto al piano 1°e con ingresso dal porticato prospettante via Cardinal Gustavo Testasituata a nord nel comparto dedicato ai servizi del ristorante;

**finiture materiche parietali:**

-gli ambienti del piano terra dello [REDACTED] sono caratterizzati da elegante uniformità delle finiture ambientali: -trattamento a "bugnato" e a stucco delle pareti, controsoffitti con inserti terminali in acciaio e/o alluminio degli impianti di condizionamento e di ambientazione, -pavimentazione lapidea in marmo monocromatica e uniforme per tutti gli ambienti pubblici e i bagni,- ascensori con porte in acciaio inox con maestà di rivestimento lapideo e/o ligneo -nel salottino la parete di separazione dalla zona cucina è rivestita con pannelli lignei a "bugnato"-;-bagni con rivestimento lapideo "zoccolo parietale" di altezza cm.140,-cucina con pavimentazione con piastrelle antisdrucciolo e rivestimento parietale a tutta altezza, controsoffitto in acciaio;-scale con trattamento cromatico a "stucco" delle pareti e gradini in piastrelle per alzate/pedate finto marmo con finitura antisdrucciolo, barriere in alluminio;-**porto all'attenzione** dello Ill.mo G.E. che la scala privata che collega l'appartamento al piano 1°è parzialmente al rustico;

PIANO TERRA - SUPERFICI UTILI - (dati da Concessione Edilizia) -		
HALL-RECEPTION	mq. 66.45	
UFFICIO	mq. 12.35	
SALOTTINO	mq. 110.66	
BAR	mq. 85.66	
SALA PRANZO 1	mq. 108.60	

SALA PRANZO 2	mq. 121.60	
CUCINA	mq. 86.75	
ANTI-CUCINA	mq. 9.31	
-SERVIZI-		
ripostiglio bar	mq. 7.10	
servizi salottino-bar	mq. 15.13	
ripostiglio cucina	mq. 2.50	
servizio cucina	mq. 2,50	
servizi sala pranzo	mq. 25.54	
rip. sala pranzo	mq. 3.78	
ingresso scala privata	mq. 13.93	
-ESTERNI-		
cortile-giardino	mq. 291.27	superficie lorda di rilievo
1° portico -hall-	mq. 26.33	superficie lorda di rilievo
2° portico -ristorante-	mq. 75.44	superficie lorda di rilievo
3° portico -bar-	mq. 29.55	superficie lorda di rilievo

PIANO PRIMO (Doc.fotografica -C-):-il volume edificato a nord al 1° piano è interessato dallo sviluppo a doppia altezza della sottostante sala ristorante;-i volumi a sud e il volume centrale sono destinati alle camere e da locali di servizio: n.17 camere con bagno esclusivo --da n.101 a n.117- di cui la camera n.101 con bagno attrezzato per handicap, -accesso da vano scala e ascensore confinati con disimpegno/filtro tagliafuoco (dalla hall-reception), corridoio

centrale, vano scala di servizio, secondo ascensore con accesso diretto nel corridoio (proveniente dal salottino), piccola zona "sosta" nel corridoio, n.1 locale guardaroba con accesso dal vano scala di servizio; -nel volume a nord è collocato l'appartamento con accesso esclusivo da vano scala privato e che descriverò successivamente;

PIANO PRIMO - SUPERFICI UTILI CAMERE (dati da Concessione Edilizia) -			
CAMERA 101	mq. 13.41	BAGNO	mq. 5,71
CAMERA 102	mq. 13.29	BAGNO	mq. 5,25
CAMERA 103	mq. 14.10	BAGNO	mq. 4.38
CAMERA 104	mq. 11.98	BAGNO	mq. 3.48
CAMERA 105	mq. 11.98	BAGNO	mq. 3.48
CAMERA 106	mq. 11.98	BAGNO	mq. 3.48
CAMERA 107	mq. 11.69	BAGNO	mq. 3.48
CAMERA 108	mq.13.27	BAGNO	mq. 4.81
CAMERA 109	mq. 14.30	BAGNO	mq. 3.47
CAMERA 110	mq. 17.58	BAGNO	mq. 3.84
CAMERA 111	mq. 16.07	BAGNO	mq. 3.84
CAMERA 112	mq. 17.80	BAGNO	mq. 3.84
CAMERA 113	mq. 16.92	BAGNO	mq. 3.11
CAMERA 114	mq. 15.09	BAGNO	mq. 4.22
CAMERA 115	mq. 14.33	BAGNO	mq. 3.61

CAMERA 116	mq. 13.82	BAGNO	mq. 3.87
CAMERA 117	mq. 18.93	BAGNO	mq. 5.28
CORRIDOIO	sup. mq. 83.97		

**-caratteristiche materiche degli ambienti comuni:**

Gli ambienti comuni del piano primo, la zona protetta tagliafuoco del vano scala e ascensore e il lungo corridoio centrale che serve tutte le camere, sono caratterizzati da uniformità delle finiture ambientali: pavimento in piastre ceramicate effetto marmo, fascia parietale del corridoio con decorazione cromatica e cornice, pareti a stucco di gesso tinteggiate, controsoffitto di alloggiamento impianti di condizionamento e di ambientazione con cornice perimetrale longitudinale e pannelli a "bugnato" perpendicolari al corridoio, e quanto meglio visualizzato con la documentazione fotografica;

**-caratteristiche materiche di una camera:**

Le camere e i loro bagni esclusivi, diversamente dagli ambienti pubblici comuni, hanno caratteristiche materiche di finitura diversificate, in relazione agli arredi mobili e accessori (non oggetto dell'attuale procedura esecutiva);-elemento costruttivo generale comune per le camere sono la fascia parietale con decorazione cromatica e cornice, pareti a stucco di gesso tinteggiate, il controsoffitto di alloggiamento impianti di condizionamento e di ambientazione, serramenti interni lignei scorrevoli a scomparsa (tipo "scrigno");- diversamente i pavimenti variano -pavimento in piastre ceramicate effetto marmo, camere con pavimentazione in parquet prefinito-, -i bagni, realizzati con "blocchi servizi" a celle prefabbricate hanno finiture dei rivestimenti parietali e pavimentazioni non uniformi -bagni con rivestimenti e pavimentazioni tradizionali in ceramica, bagni con rivestimenti e pavimentazioni in laminati prefiniti a effetto lapideo-, -i sanitari -vaso e bidet-sono pensili come previsto dalla normativa,



docce tutte confinate con porte scorrevoli hanno piatti in vetrochina e/o resina, lavabi generalmente della versione con penisola,-tutti i bagni sono dotati di condizionamento e ventilazione;-si rimanda alla documentazione fotografica illustrante esempi di camere :

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti così descritti:- piccolo disimpegno di ingresso che consente l'accesso diretto ad un locale ufficio con annesso anti-w.c. e w.c., porta di ingresso all'alloggio, ingresso con parete attrezzata -cottura-, soggiorno, disimpegno notte, bagno, due camere da letto;- il locale ufficio ha pavimento e zoccolo parietale lapideo, intonaco civile e tinteggiato,-l'anti-w.c. E il w.c. hanno rivestimento parietale in ceramica e lavabi e vaso in vetrochina, serramenti interni lignei impiallacciati noce chiara;-l'alloggio ha pavimentazione in marmette lapidee e zoccolino lapideo, pareti dei locali con decorazione cromatica di rivestimento, la parete attrezzata e il bagno hanno rivestimento parietale con piastelle in ceramica e monocottura colorate,-sanitari bagno -doccia, vaso,bidet, lavabo- in vetrochina; -l'alloggio e il locale ufficio sono dotati di impianto di produzione acqua calda e di condizionamento ambienti autonomo, con centrale posta in piccolo locale posto nel vano scala privato al piano terra,- si rimanda alla documentazione fotografica;

PIANO SECONDO (Doc.fotografica -D-):

Al piano secondo le camere sono situate nel volume centrale e nel volume a nord; l'impianto distributivo rispecchia quello del piano primo con accesso principale da disimpegno/filtro tagliafuoco della scala e ascensore provenienti dalla hall.reception, corridoio centrale che si sviluppa longitudinalmente e consente l'accesso a n.25 camere con bagno esclusivo -da n.201 alla n.225- di cui la camera n.201 con bagno attrezzato per handicap, vano scala di servizio, secondo ascensore (non in servizio) posto nel corridoio del volume centrale (proveniente dal salottino) in prossimità di una piccola zona "breack", locale guardaroba con accesso dal vano scala di servizio;

PIANO SECONDO - SUPERFICI UTILI CAMERE (dati da Concessione Edilizia) -			
CAMERA 201	mq. 13.41	BAGNO	mq. 5,71
CAMERA 202	mq. 13.29	BAGNO	mq. 5,25
CAMERA 203	mq. 14.10	BAGNO	mq. 4.38
CAMERA 204	mq. 14,30	BAGNO	mq. 3.47
CAMERA 205	mq. 17.58	BAGNO	mq. 3.84
CAMERA 206	mq. 16.07	BAGNO	mq. 3.84
CAMERA 207	mq. 17.80	BAGNO	mq. 3.48
CAMERA 208	mq. 16.92	BAGNO	mq.
CAMERA 209	mq. 17.53	BAGNO	mq. 4.31
CAMERA 210	mq. 16.11	BAGNO	mq. 4.07
CAMERA 211	mq. 16.45	BAGNO	mq. 3.85
CAMERA 212	mq. 23.97	BAGNO	mq. 4.29
CAMERA 213	mq. 16.87	BAGNO	mq. 3.56
CAMERA 214	mq. 16.46	BAGNO	mq. 3.63
CAMERA 215	mq. 16.76	BAGNO	mq. 3.63
CAMERA 216	mq. 16.37	BAGNO	mq. 3.18
CAMERA 217	mq. 17.82	BAGNO	mq. 3.18
CAMERA 218	mq. 14.39	BAGNO	mq. 3.74
CAMERA 219	mq. 15.83	BAGNO	mq. 4.64
CAMERA 220	mq. 13.48	BAGNO	mq. 3.99
CAMERA 221	mq. 17.90	BAGNO	mq. 4.41
CAMERA 222	mq. 16.36	BAGNO	mq. 3.24
CAMERA 223	mq. 15.59	BAGNO	mq. 3.04
CAMERA 224	mq. 18.54	BAGNO	mq. 4.54
CAMERA 225	mq. 19.04	BAGNO	mq. 5.08
CORRIDOIO	sup. mq. 82.90		

**-Descrizione delle caratteristiche materiche degli ambienti comuni:**

Il piano secondo si differenzia per le caratteristiche di finitura parietali sia per la zona filtro di accesso al piano -vano scala e ascensore- che per il corridoio centrale che serve tutte le camere ove è leggibile il sistema costruttivo prefinito delle pareti utilizzato per la realizzazione delle camere e delle "celle" dei bagni: le pareti sono caratterizzate da "tessitura a pannello verticale" di finitura decorativa con listelli di giunto bugnato, il pavimento a disegno a piastra effetto marmo, controsoffitto di alloggiamento impianti di condizionamento e di ambientazione con cornice perimetrale longitudinale e pannelli centrali perpendicolari;-quanto meglio

visualizzato con la documentazione fotografica;

**-caratteristiche materiche di una camera :**

Le camere e i loro bagni esclusivi, diversamente dagli ambienti pubblici comuni, hanno caratteristiche materiche di finitura diversificate, in relazione agli arredi mobili e accessori (non oggetto dell'attuale procedura esecutiva);-pareti a stucco di gesso lavorazione a "bugnato" tinteggiate, controsoffitto di alloggiamento impianti di condizionamento e di ambientazione, serramenti interni lignei scorrevoli a scomparsa (tipo"scrinio"),- pavimenti delle camere con pavimentazione in parquet prefinito, i bagni, realizzati con "celle servizi" prefabbricate hanno finiture dei rivestimenti parietali e pavimentazioni diverse -bagni con rivestimenti e pavimentazioni tradizionali in ceramica,bagni con rivestimenti e pavimentazioni in laminati prefiniti a effetto lapideo o ligneo,i sanitari -vaso e bidet-sono pensili come previsto dalla normativa, docce tutte confinate con porte scorrevoli hanno piatti in resina, lavabi generalmente della versione con penisola,-tutti i bagni sono dotati di condizionamento e ventilazione;-si rimanda l'attenzione alla documentazione fotografica ritraenti esempi di camere ;

**PIANO TERZO:**

Il piano terzo che interessa il volume centrale e il volume a nord, con accesso dalla scala privata posta nel volume a nord, nel volume centrale dalla scala proveniente dalla hall-reception e dalla scala di servizio, è attualmente non ultimato in fase di fermo dei lavori al rustico; nel volume a nord che come previsto dalle autorizzazioni ottenute dovrebbe ospitare n.13 camere sono state effettuate parte delle rasature a gesso dei soffitti e della struttura portante centrale;-il volume centrale quale sottotetto agibile ma non abitabile è anch'esso non ultimato e ospita l'unità di trattamento aria con i sistemi di aspirazione/ricambio posti su una terrazza realizzata sul piano copertura a nord;-in una zona compartimentata di connessione con

il volume a nord è posta una botola che consente l'accesso ad un locale del 4° piano che ospita i gruppi di refrigerazione dell'impianto di trattamento aria dell'albergo;-dalla zona filtro/tagliafuoco del vano scala proveniente dalla hall-reception tramite una scala esterna si accede alla -TORRETTA del piano 4°- ove è collocato l'impianto di riscaldamento dell'intero complesso alberghiero XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si rimanda l'attenzione alla documentazione fotografica che meglio illustra quanto relazionato;

#### PIANO QUARTO:

L'impianto planimetrico del piano quarto interessa esclusivamente il volume a nord, collegato dalla scala privata che lo collega dal piano interrato (la torretta ove è situato l'impianto di riscaldamento e il locale che ospita i gruppi di refrigerazione sono raggiungibili esclusivamente dal 3° piano del volume centrale);-caratterizzato dalla imponente struttura lignea di copertura realizzata con travi lamellari di adeguata sezione è attualmente allo stato di fermo dei lavori al rustico anche se sono state effettuati lavori di finitura a gesso delle strutture verticali a "portale" di appoggio della struttura lignea;-dispone di finestre di ridotte dimensioni su tutti i lati del piano sottotetto;-si rimanda l'attenzione alla documentazione fotografica che meglio illustra quanto relazionato;

#### PIANO INTERRATO:

Lo scrivente C.T.U. porta all'attenzione dello Ill.mo G.E. che il sopralluogo iniziale delle operazioni peritali ha portato alla conoscenza che lo stato di fatto attuale è corrispondente parzialmente a quanto è stato autorizzato con successivi procedimenti autorizzativi (come meglio indicati nella risposta al quesito n.4) per il cui motivo il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno, per le dimensioni e tipologia del piano interrato chiedere l'autorizzazione allo Ill.mo G.E. di effettuare un rilievo strumentale, premesso che attualmente parte gli ambienti sono allo stato di fermo dei lavori al rustico e lo stato attuale dell'impianto distributivo del

piano interrato, gli ambienti realizzati, è il seguente come descritto:

-al **piano interrato** si accede esternamente da rampa carrale posta su via Vicolo Benaglio, accesso comune alle autorimesse dell'esistente Cooperative di intervento residenziale attuato nell'ambito dell'attuazione del -Piano di Recupero [REDACTED],- l'albergo dispone di ingresso con portone carrale esclusivo che apre sull'area di parcheggio caratterizzata da locali al rustico allo stato di fermo dei lavori alla struttura in c.a dalla non attuale identificabile destinazione, e da un'ampia vetrata che prospetta su un "giardino cavedio" interno,-da questa area di parcheggio si accede ad zona filtro tagliafuoco protetta del vano scala e ascensore che consente di salire alla hall-reception e lateralmente tramite due ingressi con porte tagliafuoco REI ad ambienti confinati comunicanti tra loro sempre tramite porte REI ;-per una migliore comprensione ho suddiviso in :-**locali tecnici e di servizio A**) il primo ingresso immette in un corridoio con **-locali di servizio-** realizzati con divisori prefabbricati (opere non ultimate) e si presentano con gli tutti impianti e la struttura di suddivisione allo stato iniziale dei lavori di esecuzione,-da questo corridoio si accede al vano scala di servizio e ai **-locali tecnici-** dell'albergo, ambienti completati destinati ai quadri e armadi della centrale elettrica, motori di aspirazione pulizie meccaniche centralizzate, locale dei sistemi informatici di sicurezza,-questi ambienti hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate a rustico fine e tinteggiate, impianti tecnici a vista in "passerelle" e canaline in alluminio a soffitto;il secondo ingresso immette a **-locali di servizio-** destinati a cantine, alle celle frigorifere dell'albergo e al loro locale compressori: per questi locali le opere di finitura sono state portate a termine con pavimentazione in ceramica e pozzetti di scolo acque, pareti intonacate a rustico fine e tinteggiate, impianti tecnici a vista con "passerelle" e canaline in alluminio a soffitto.

**-locali "zona piscina"-B**):-dal corridoio dei locali di servizio sopracitati si accede ad un 1°)grande locale con le opere di esecuzione ferme al rustico della -struttura in c.a., dei

pavimenti e delle pareti- ,-successivamente si accede ad un grande ambiente con vasca piscina, a una zona di servizio e ad un locale per il sistema di trattamento aria dell'impianto di condizionamento,- questi ambienti hanno un livello di finitura più avanzato ma comunque con opere non ultimate (materiali di finitura sono giacenti nella zona di servizio vasca),-la vasca della piscina è priva di tutte le opere di rivestimento, l'ambiente non è ultimato con le finiture di rivestimento -pareti e soffitto non realizzate,- la zona di servizio e i suoi locali hanno pavimentazione in parquet prefinito e piastrellatura ma tutte le opere risultano allo stato di non completamento delle finiture e degli impianti tecnici.

Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato un **-2° livello interrato-** al quale si accede dall'esterno vano della uscita di sicurezza del piano interrato situata nel grande locale anteposto all'ambiente piscina:-questo vano esterno consente l'accesso ad un 1° locale tecnico e tramite una scala in carpenteria metallica collega ad un sottostante 2°locale tecnico destinato ai quadri elettrici e alle macchine pompe e trattamento acque della vasca piscina con accesso ad "ambiente sottovasca" di altezza ml.1.06,-il locale tecnico risulta pavimentato e attrezzato con i dispositivi tecnici e impiantistici della piscina,-il superiore vano uscita di sicurezza e locale tecnico sono allo stato rustico dell'esecuzione delle opere; si rimanda l'attenzione alla documentazione fotografica che meglio illustra quanto relazionato.

<b>PRIMO PIANO INTERRATO - SUPERFICI LORDE CONFINATE RILEVATE</b>	
ZONA PARCAMENTO AUTOVETTURE E AREA DI MANOVRA	mq. 500.34
LOCALE 1 AL RUSTICO	mq. 20.85
LOCALE 2 AL RUSTICO	mq. 47.20
INTERCAPEDINE	mq. 26.29
ZONA SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO TERRA	mq. 35,30
<b>LOCALI TECNICI E DI SERVIZIO - A -</b>	
ZONA LOCALI DI SERVIZIO -BAGNI- AL RUSTICO	mq. 62.94
ZONA LOCALI TECNICI	mq. 58.42
ZONA LOCALI -CANTINE- AL RUSTICO	mq. 150.62
<b>LOCALI "ZONA VASCA PISCINA" - B -</b>	

1° LOCALE AL RUSTICO	mq. 277.08
USCITA DI SICUREZZA AL RUSTICO	mq. 23.46
1° LOCALE TECNICO AL RUSTICO	mq. 13.90
GIARDINO CONFINATO	mq. 29.85
LOCALE PISCINA AL RUSTICO	mq. 189.95
LOCALE DI SERVIZIO PISCINA AL RUSTICO	mq. 116.83
2° LOCALE TECNICO AL RUSTICO	mq. 43.21
<b>SECONDO PIANO INTERRATO</b>	
LOCALE TRATTAMENTO ACQUE PISCINA	mq. 35.37
LOCALE SOTTOVASCA PISCINA	mq. 88.94

### 3) DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della attuale procedura esecutiva -Unità Negoziabile 1) [REDACTED] è stato realizzato nell'ambito di attuazione del -Piano di Recupero Villa ZOIA- ADOTTATO con delibera del C.C. in data 26/10/1992 APPROVATO con delibera del C.C. N.2 in data N.36 e 37 2/04/1993 e approvazione definitiva ai sensi della L.R. N.14 del 12/03/1984 in data 20/04/1993; che prevedeva l'edificazione in N.5 Lotti a destinazione residenziale e terziaria di abitazioni in cooperativa;-il complesso alberghiero è stato realizzato con successive fasi e procedimenti autorizzativi ed è in possesso del primo Certificato di Agibilità n.12/99 dal 23/11/1999.

### 4) CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE

Il complesso alberghiero [REDACTED] è stato realizzato a seguito dei seguenti procedimenti autorizzativi:

-CONCESSIONE EDILIZIA ( Legge 28 gennaio 1977 n.10) N.782 Pratica Edilizia N.CE 95/0388 Prot.Gen. n.301 in data 29/06/1996 rilasciata a - [REDACTED]

[REDACTED] per:Costruzione complesso ricettivo alberghiero- su terreno censito in N.C.E.U. Fg.1, mappali -114,919,2899-;

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.6254 N.211/1997 in data 27/11/1997 presentata [REDACTED]

[REDACTED] per l'attività di:-VARIANTI ALLA C.E. 782 del 26/06/1996;

-CONCESSIONE EDILIZIA (Legge 28 gennaio 1977 n.10) N.616/99 Prot. n.2906 in data 21/05/1999 rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] per: REALIZZAZIONE DI OPERE IN VARIANTE ALLA C.E. 782 del 26/06/1996;

-PROROGA TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI C.E. N.782/96 Prot. n.4209/UT in data 22 luglio 1999 concessa [REDACTED]

[REDACTED]

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.3454 N.50 presentata in data 03/05/2004 da [REDACTED]

[REDACTED] per l'attività di:-OPERE DI COMPLETAMENTO RELATIVE ALLA C.E. N.616 rilasciata in data 21/05/1999;

-CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.12/1999 rilasciato alla [REDACTED] ad -EDIFICIO ALBERGHIERO PRIMO LOTTO- in Via Cardinal Gustavo Testa;

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.10041 N.180 presentata in data 14/12/2004 da [REDACTED]

[REDACTED] per l'attività di:-OPERE DI VARIANTE ALLA D.I.A. DEL 03/05/2004;

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.259 N.4 presentata in data 11/02/2004 da [REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di -APERTURA DI FINESTRE SOPRALUCE NEL LOCALE SOTTOTETTO E DIVERSA DISPOSIZIONE DEI LUCERNARI;

-PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (ai sensi art.13 c.1 D.P.R. n.380/2001 come



modificato dal D.L.gs. n.301/2002) N.105/06 in data 24/10/2006 rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED] SANATORIA OPERE

IN VARIANTE AL P.R. "ZOIA";

--PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (ai sensi art.13 c.1 D.P.R. n.380/2001 come

modificato dal D.L.gs.n.301/2002) N.128/07 in data 17/09/2007 rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione delle seguenti opere: SANATORIA

opere realizzate in assenza e difformità da atti autorizzativi del complesso alberghiero;

-DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA

ECONOMICHE (ai sensi dell'art.5 della L.r. 1/2007) Prot. n.8400 in data 22/09/2007

presentata da [REDACTED]

[REDACTED] sito in via Cardinal Testa – Palazzo Zoia al piano terreno ad uso

ristorante identificato catastalmente al Fg.1 mappali 114-3036 subalterni 702-32;

Successivamente [REDACTED] Comune di Boltiere un

-PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO [REDACTED] prot.

N.10049 in data 30/10/2008, esaminato dalla Commissione Edilizia in data 26/11/2008 con

parere favorevole, Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione nr.79 del 17/12/2008,

pubblicato ALL'ALBO COMUNALE in data 23/01/2009, ma successivamente il -P.I.I.

[REDACTED] non ha portato a termine l'iter procedurale previsto dalla L.R. 12/2005.

Il -P.I.I. [REDACTED] prevedeva per il piano interrato del complesso alberghiero il

suo ampliamento, nuove destinazioni d'uso quali -palestra e vasca ludica, centro benessere,

sala riunioni, aree distributive, servizi per il personale, depositi, cantine e locali tecnici-in

variante a quanto concesso con la-D.I.A.N.180 del 14/12/2004 e la realizzazione di parcheggi

privati da ricollocare e parcheggi di uso pubblico da realizzare al piano interrato dell'area

situata a nord e sottostanti l'esistente parcheggio pubblico con accesso da Via Caduti IV Luglio

Il sottoscritto C.T.U. a seguito dei sopralluoghi effettuati ha rilevato la difformità dello stato di fatto del piano interrato del complesso alberghiero [REDACTED] in difformità relative a opere realizzate in difformità degli atti autorizzativi, e conseguentemente autorizzato dallo Ill.mo G.E. ha effettuato per le dimensioni del piano interrato un rilievo strumentale;- successivamente al fine di rispondere compiutamente al quesito n.4, verificato che non esiste procedimento concessorio autorizzativo delle opere eseguite in difformità ha inoltrato richiesta di parere informativo all'Ufficio Tecnico del Comune di Boltiere al fine di verificare nel merito della possibile sanatoria e dei suoi costi.

#### 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene esecutato è un fabbricato e non comprende terreni in proprietà esclusiva, quindi non è possibile produrre Certificato Urbanistico.

#### 6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

**Premesso che:**-le risultanze catastali che individuano il bene immobile oggetto di esecuzione come sono individuate in atto di pignoramento in Catasto dei Fabbricati del Comune di Boltiere:

Foglio 1, Particella 114 Sub.702 graffata con la Particella 3036 Sub.2, Via Cardinal Testa n. sn., p.S1-T-1-2-3-4, cat. D/2, RC. Euro 62.565,00;

sono -Situazione degli atti informatizzati- dell'unità immobiliare sino al 30/12/2008;-l'unità immobiliare ha subito successivamente n.2 variazioni degli atti informatizzati:-1°]per VARIAZIONE del 26/11/2013 protocollo n.BG0208976 in atti dal 26/11/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.60788.1/2013),-2°] VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2014 prot.n.BG0238043 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.155731.1/2014)

Il bene esecutato -Unità negoziale1)-è così censito e identificabile in banca dati di Agenzia delle Entrate -Servizi del Territorio- N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

[REDACTED] - proprietà per 1/1

-Fig.1,Particella 114,Sub.704 ,Cat.D/2,Classe-,Consistenza-,Sup.Cat.-,Rendita Euro 35.000,00;

VIA CARDINALE GUSTAVO TESTA n. SN piano: S1-T-1-2-3-4;

-Visura Storica per immobile del 21/10/2016 n.ri BG0129344;

-PLANIMETRIA Protocollo n.BG0208976 del 26/11/2013;

-PLANIMETRIA Protocollo n.BG0208976 del 26/11/2013;

[REDACTED] proprietà per 1/1

-Fig.1, Particella 114,Sub.705 ,Cat.A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup.Cat.136m²,Rendita Euro 557,77;

VIA CARDINALE GUSTAVO TESTA n. SN piano: 1;

-notifica: effettuata con prot.n.BG0241998/2014 del 21/11/14;

-Visura Storica per immobile del 21/10/2016 n.ri BG0129345;

-PLANIMETRIA prot. n.BG0208976 del 26/11/2013;

-confini:a Nord area pubblica distinta con la particella 2713, a Est area pubblica distinta con le particella114-2897-3036, a Sud area pubblica distinta con le particelle 3891 e proprietà distinta con la particella 3190, a Ovest pubblico marciapiede distinto con le particelle 3123-3124 e strada provinciale Bergamo-Milano;

#### ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

-Fig.1, Particella 114, Sub.703, via Cardinale Gustavo Testa n°civ. SN, Piani: T: BENE  
COMUNE NON CENSIBILE AL MAPPALE 114 SUB.704-705-706 (AREA

ESTERNA, MARCIAPIEDE E PORTICI);

-Fig.1, Particella 114, Sub.706, n° civ. SN, Piani S1-3-4: UNITA' INCORSO DI COSTRUZIONE

- UIU GRAFFATA AL MAPPALE 3036 SUB.705;

-Visura del 8/11/2016 n.ri BG0136926;

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI: Protocollo n.BG0208976 del 26/11/2013

#### 7) PROPRIETA' DEL BENE

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento il debitore

[REDACTED]

[REDACTED] risultava intestataria dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura in forza di atto di trasformazione dalla Società

[REDACTED] così regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Bergamo:

-Atto del Notaio [REDACTED] di Bergamo n.383389 di rep. n.10695 di racc. in data 11/03/2008 trascritto a Bergamo il 18/03/2008 ai n.ri 18897/11415.

#### 8) PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO

**Premesso che** che il bene oggetto della attuale procedura esecutiva complesso alberghiero [REDACTED] è stato edificato a seguito della realizzazione di uno strumento urbanistico attuativo denominato- Piano di Recupero VILLA ZOIA- e l'attuale individuazione catastale particelle-114 sub.704, 114 sub.705, 114sub.706 **graffata alla 3036 sub.705, 114 sub.703-** hanno avuto origine per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni dalla particella -114sub.702 graffata alla particella 3036sub.32, come in atto di pignoramento, queste derivate a loro volta dalla variazione in data 21/09/2007 n.BG0302491 per ampliamento e fusione **della particella -114 sub.701** a sua volta derivante dalla variazione

in data 20/07/1998 prot. n.F04120 per divisione, fusione, ampliamento, demolizione parziale e ristrutturazione delle originarie particelle 114 sub. 2-3-6-7-8, 2891, 2893, 3037, insistenti su area censita alla particella 114 derivante dall'accorpamento delle particelle 114, 2891, 2893, 3037 questa derivante dalla 2898- e dalla particella -3036 sub.32 -costituita in data 13/03/1996 prot.n.5930 fabbricato edificato su area distinta con la particella 3036 derivante dall'accorpamento delle particelle 3036(derivante dalla 2898), 3030(derivante dalla 109), 3034(derivante dalla 2894), 3035(derivante dalla 2894);

**-quanto premesso al ventennio:**

1)-la proprietà dell'originaria area di risulta dalla demolizione di fabbricati censiti con le particelle 2891-2893-2898-109 e 2894, era della Società

con sede in [REDACTED]

forza di atto di compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] di Bergamo n.86891/15937 di repertorio in data 31/12/1990 registrato a Bergamo il 18/01/1991 al n.794 serie IV e trascritto a Bergamo in data 18/01/1991 ai n.2819/2373 per acquisto da

con sede [REDACTED]

successiva assegnazione divisionale dell'area di risulta dalla demolizione di fabbricati tra la

e la Cooperativa [REDACTED] con

[REDACTED] con atto di divisione del Notaio Dott. [REDACTED] di Bergamo n.105925/18933 di repertorio in data 24/01/1994 registrato a Bergamo il 11/02/1994 al n.743 serie IV e trascritto a Bergamo in data 19/02/1994 ai n.5386/4037;

2)-la proprietà delle particelle 114 sub. 2-3-6-7-8 e le aree pertinenziali al fabbricato risultanti dalla demolizione di fabbricati rurali ai mappali 919 e 2899 erano di proprietà della

con sede [redacted] e della Società  
con sede [redacted] che hanno VENDUTO con atto di vendita del Notaio  
di Bergamo n.106044/18948 di repertorio e raccolta in data 31/01/1994  
registrato a Bergamo il 16/02/1994 e trascritto a Bergamo in data 19/02/1994 ai n.ri 5388/4039  
alla Società [redacted]  
-successivamente la [redacted] assunto la  
denominazione sociale [redacted] con atto di deliberazione del Notaio  
ai n.ri 383389 di rep. n.10695 di rac. in data 5/07/1996 trascritta a Bergamo in data  
13/07/1996 ai n.ri 22206/16565;

-successivamente la

[redacted] con sede in [redacted] ha VENDUTO le particelle originarie  
3036 sub.32-2891-2893 e 3037 alla [redacted]  
[redacted] con atto di compravendita del Notaio Dott. [redacted] di Caravaggio  
n.78240/10283 di repertorio in data 2/10/1996 e trascritto a Bergamo in data 22/10/1996 ai  
n.31206/23584;

-successivamente la Società [redacted] ha  
assunto l'attuale nuova denominazione di [redacted]

[redacted]  
per atto di trasformazione del Notaio Dott. [redacted] di Bergamo ai n.ri 41692 di rep.  
n.10436 di rac. in data 11/03/2008 trascritto a Bergamo in data 18/03/2008 ai n.ri  
18897/11415.

**Formalità pregiudizievoli gravanti:**

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 20/03/2000 ai n.ri  
10740/7880 a FAVORE della Società [redacted] con sede in

[redacted] (gravante anche sulle aree 3123-3124-3031-3033) e CONTRO

[redacted]  
1°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2005 ai n.ri 29067/7279 per importo di Euro 3.000.000,00 a FAVORE di -

Societa' con

sede in Treviglio e CONTRO Soc. [redacted]

formalità annotate alla iscrizione:

-postergazione di 2° grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70831/11912 consentita da Cassa Rurale di Treviglio Credito Cooperativo;

-postergazione di 3° grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30785/7519 consentita da Cassa Rurale di Treviglio Credito Cooperativo;

2°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 21/12/2006 ai n.ri 82626/20027 per importo di Euro 1.920.000,00 a FAVORE di

con sede in [redacted] CONTRO Soc.

[redacted] formalità annotate alla iscrizione:

-postergazione di 3° grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70832/11913 consentita da Cassa Rurale di Treviglio;

-postergazione di 4° grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30786/7520 consentita da Cassa Rurale di Treviglio Credito Cooperativo;

3°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 20/11/2007 ai n.ri 70830/18444 per importo di Euro 2.250.000,00 a FAVORE di -Cassa Rurale

con sede in [redacted] e CONTRO Soc.

[redacted]  
4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo

di Euro 150.000,00 a FAVORE di

con

sede in Roma e CONTRO

quale debitore ipotecario, CONTRO

quale terzo datore di ipoteca, CONTRO

quale terzo datore di ipoteca;

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri

15584/23554 a FAVORE di

e CONTRO

#### PATTUIZIONI PARTICOLARI:

1) Atto di Convenzione di Piano Urbanistico di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO AREA ZOIA" stipulato con il Comune di Boltiere in data 20/08/1993 N.262 di Repertorio Municipale e trascritto a Bergamo in data 21/09/1993 ai n.ri 27315/20033 e da atto del medesimo Segretario in data 23/02/1994 n.291 e trascritto a Bergamo il 25/03/1994 ai n.ri 9095/6658;

2) Servitù di passo carrale e pedonale sia in superficie che al piano interrato a carico della rampa da edificarsi di proprietà della costituita con atto di divisione del Notaio Dott. di Bergamo n.105925/18933 di repertorio in data 24/01/1994 e contenuta nell'atto di provenienza del Notaio Dott. di Bergamo n.106044/18948 in data 31/01/1994 registrato a Bergamo il 16/02/1994 e trascritto a Bergamo in data 19/02/1994 ai n.ri 5388/4039;

3) Ipoteca scritta a Bergamo in data 7/03/1995 ai n.ri 6975/1384 gravante soltanto formalmente in quanto non rinnovata;



4) Vincolo di destinazione alberghiera per n.5 anni dell'immobile al quale è stato assegnato il contributo regionale ai sensi della Legge Regionale N.36 del 27/06/1988 e trascritto a Bergamo in data 4/02/2000 ai n.ri 4291/3102;

Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuata dal sottoscritto C.T.U. non risultano ulteriori trascrizioni a carico del debitore esecutato [REDACTED]

#### 9) CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE

Nel merito di quale siano gli aspetti determinanti il valore dell'intera proprietà del bene oggetto dell'attuale procedura esecutiva e quali debbano essere i criteri di stima il sottoscritto C.T.U. ha posto particolare attenzione all'aspetto -architettico, distributivo, funzionale, impiantistico-, alla posizione nel territorio, all'agevole raggiungibilità e visibilità, alle caratteristiche socio-economiche del bacino di utenza, alla presenza di offerte alternative di simili caratteristiche, alle disposizioni dello strumento urbanistico P.G.T. vigente;-quindi si è ritenuto di applicare il metodo di "stima del valore di mercato" non considerando il "valore reddituale" che necessita di dati relativi al reddito degli ultimi anni che non sono a conoscenza dello scrivente e certamente a fronte della attuale procedura fuorvianti, ma avvalendosi di dati desunti dall'analisi delle reali potenzialità del bene e da dati del mercato immobiliare come documentati nei vari osservatori;

L'analisi dei dati assunti rileva che lo [REDACTED] ha immagine che lo differenzia da quanto esistente nell'immediato territorio; -nelle immediate vicinanze -Dalmine, Osio Sotto, Zingonia- esistono attività ricettive alberghiere, anche se non di pari caratteristiche, che usufruiscono quale bacino di utenza di presenze giornaliere per la vicina presenza di importanti insediamenti produttivi e del vicino scalo aeroportuale di Orio al serio-Bergamo,-  
-lo [REDACTED] rappresenta per il Comune di Boltiere un bene per le sue

caratteristiche edilizie "architettoniche" anche se l'intervento realizzato ha variato i connotati del pregio impianto storico [REDACTED] particolare importanza per comprendere il suo reale valore di mercato è quanto previsto dallo strumento urbanistico P.G.T. del Comune di Boltiere che prevede per il bene in oggetto sito all'interno del tessuto urbano consolidato e del perimetro del nucleo di antica formazione la destinazione residenziale e la possibile destinazione oltre ad alberghi e ristoranti anche a sedi di attività assistenziali e culturali in edifici autonomi;-le RSA sono degli edifici nei quali si svolgono attività socio assistenziali più o meno specializzate, destinate al supporto delle persone anziane autosufficienti e non autosufficienti, con assistenza medica, infermieristica e riabilitativa, in un ambito di tutela assistenziale ed alberghiera;-questi edifici presentano caratteristiche della destinazione alberghiera -ristorazione, spazi di intrattenimento- caratteristiche spaziali -struttura e dimensione delle camere, zone ricreative comuni-, caratteristiche proprie delle strutture sanitarie -ambulatori, sale e presidi medici specializzati, ambiti riabilitativi.

Come precedentemente relazionato a seguito dei sopralluoghi effettuati si è rilevato al piano interrato una vasca piscina e locali tecnici di servizio e di supporto ad attività ludica-, al piano terzo non sono state realizzate le camere autorizzate e il piano si presta ad un diverso nuovo impianto distributivo dei locali; -le camere esistenti e gli ascensori hanno caratteristiche dimensionali compatibili con la vigente normativa per il superamento dello handicap; -anche se le difformità costruttive rilevate sono aspetti oggetto di un attento esame per una possibile sanatoria, allo scopo della valutazione di un attendibile valore di mercato di "trasformazione" sono caratteristiche dello stato di fatto da considerare attentamente.

Le informazioni acquisite hanno portato alla conoscenza dello scrivente C.T.U. di una struttura alberghiera in vendita di potenzialità ricettiva simile e destinata a beauty-farm medicalizzata del quale si conosce il valore di mercato.



*-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 2)-*

1)IDENTIFICAZIONE DELBENE	pag.	43
2)DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	44
3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE	pag.	46
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE	pag.	46
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	46
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	47
7)PROPRIETA' DEL BENE	pag.	48
8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	48
9)CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE	pag.	51

1)IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene immobile esecutato si trova nel centro storico del Comune di Boltiere in prossimità della Chiesa Parrocchiale e dell'antica Torre del Castello di Boltiere, in Vicolo Zenoni n.11 strada a fondo chiuso che termina ad un'area cortilizia privata confinante al bene esecutato;-si tratta di porzione di un fabbricato edificato nell'anno 1981 esito di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in linea con quinta architettonica storicamente esistente;-la porzione di immobile esecutata è destinata attualmente ad attività ricettiva alberghiera ed è costituita da camere con bagno esclusivo poste ai piani 1°e 2°, con androne carrale di accesso e area cortilizia esclusiva che consentono l'ingresso al vano scala interno;-il piano interrato è servito dal vano scala interno e il locale centrale termica è accessibile da scala esterna.

La porzione di fabbricato esecutata è così censita in Agenzia delle Entrate.Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

[REDACTED]

[REDACTED] – proprietà per 1/1

-Fig.1,Particella 62,Sub.4,Cat.D/2,Classe-,Consistenza-,Sup.Catastale-, Rendita Euro 3.140,06;

VIA VICOLO ZENONI n. SN piano: T;

-confini:a Nord particella 976, a Est particelle 1754-1907-2051, a Sud particella 913, a Ovest

Vicolo Zenoni particella 913;

-Visura Storica per immobile del 25/10/2016 n. BG0130599;

-PLANIMETRIA presentata in data 24/01/1995 per fusione e divisione dei protocolli 3735/83 e 3736/83 assume nuovo identificativo prot.n. 1733/95 sub.a;

## 2)DESCRIZIONE DEL BENE

-PIANO INTERRATO: con accesso dal vano scala interno e da scala esterna ha cantinato e locale centrale termica;- la cantina è intonacata a rustico a frattazzo fine tinteggiato, finestre e porta di uscita verso scala esterna con serramenti in alluminio anodizzato colore ottone, pavimento in piastrelle di ceramica, radiatori in ghisa di riscaldamento;-la centrale termica con accesso da scala dalla corte esterna è intonacata a rustico frattazzo fine, tinteggiata, pavimento con piastrelle in klinker con pozzetto e griglia di raccolta acque, doppio lavabo con parete in rivestimento di piastrelle, porta di accesso in lamiera di ferro tinteggiata e serramenti interni finestra e porta in alluminio anodizzato colore ottone sulla parete "cedevole"con uscita verso intercapedine esterna;-gli ambienti non presentano tracce di umidità o dissesto strutturale.

PIANO INTERRATO - SUPERFICI UTILI -			
CANTINATO	mq. 14.97	BAGNO	mq. 4.20
VANO SCALA	mq. 10.14	BAGNO	mq. 3.93
LOC. CALDAIA	mq. 14.73	BAGNO	mq. 4.34
INTERCAPEDINE	mq. 8.70	BAGNO	mq. 2.54

-PIANO TERRA: l'accesso è da androne carrale coperto con cancello in ferro a semplice disegno dotato automatismo di apertura, pavimentazione in porfido a "opus incertum", corte interna interamente pavimentata con porfido, muro di recinzione con copertura in coppi;-il

vano scala di accesso ai piani superiori e al piano interrato ha gradini e alzate in granito rosa di sardegna, serramenti -finestrini e porta di ingresso- in alluminio brunito .

PIANO TERRA – SUPERFICI -		
AREA CORTE	mq. 196.52	
ANDRONE	mq. 33.29	
VANO SCALA	sup. utile mq. 8.89	

-PIANO PRIMO: un piccolo corridoio consente l'accesso a quattro grandi camere ognuna con bagno;-tutte le camere hanno pavimento in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate con disegno di decoro, porte interne lignee con impiallacciatura di noce tanganika, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto elettrico in traccia con frutti in alluminio, radiatori di riscaldamento in ghisa;-i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica, box doccia, sanitari in vetrochina con rubinetteria in acciaio tipo standard;-una camera ha balcone a sbalzo con parapetto in ferro e pavimento per esterni;-gli ambienti sono in ottime condizioni e di recente manutenzione o realizzazione.

PIANO PRIMO - SUPERFICI UTILI -			
CAMERA -A-	mq. 23.49	BAGNO	mq. 4.13
CAMERA -B-	mq. 20.47	BAGNO	mq. 4.17
CAMERA -C-	mq. 25.99	BAGNO	mq. 3.21
CAMERA -D-	mq. 22.06	BAGNO	mq. 4.85
VANO SCALA	mq. 6.89		
BALCONE 1	mq. 4.97		
CORRIDOIO	mq. 6.05		

-PIANO SECONDO:-un piccolo corridoio consente l'accesso a quattro grandi camere ognuna con bagno;-tutte le camere hanno pavimento in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate con disegno di decoro, porte interne lignee con impiallacciatura di noce tanganika, serramenti esterni in legno con vetrocamera, impianto elettrico in traccia con frutti in alluminio, radiatori di riscaldamento in ghisa;-i bagni hanno pavimento e rivestimento in

ceramica, box doccia, sanitari in vetrochina con rubinetteria in acciaio tipo standard;-una camera ha balcone a sbalzo con parapetto in ferro e pavimento per esterni;-gli ambienti sono in ottime condizioni e di recente manutenzione o realizzazione.

Il fabbricato esternamente ha gelosie -finestre e portefinestre- in alluminio colore scuro, gronde in c.armato a vista, copertura in coppo romano, lattoneria i lamiera preverniciata,è completamente intonacato ma presenta l'esigenza di opere di manutenzione.

PIANO SECONDO - SUPERFICI UTILI -			
CAMERA -E-	mq. 22.46	BAGNO	mq. 4.13
CAMERA -F-	mq. 20.05	BAGNO	mq. 4.17
CAMERA -G-	mq. 26.21	BAGNO	mq. 3.21
CAMERA -H-	mq. 22.10	BAGNO	mq. 4.85
VANO SCALA	mq. 7.39		
BALCONE 1	mq. 4.97		
CORRIDOIO	mq. 5.85		

### 3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE

L'accesso effettuato presso lo -Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Boltiere ha consentito di accertare che l'organismo edilizio del quale il bene esecutato è porzione è stato realizzato nell'anno 1981.

### 4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE

Il fabbricato del quale il bene esecutato è porzione è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

1)CONCESSIONE EDILIZIA N.213Reg.Costruzioni N.800 Prot. Generale in data 10/04/1981

rilasciata a per:-Demolizione fabbricati esistenti e nuova costruzione in un solo corpo di fabbrica, allineato- in Via Vicolo Zenoni n. sn.;

2)CONCESSIONE EDILIZIA N.213Reg.Costruzioni N.1494Prot.Generale in data 08/07/1981

per -VOLTURAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.213 DEL 10/04/1981 A

FAVORE DI [REDACTED]

3)AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N.213 in data 28/09/1983 rilasciata a [REDACTED]

[REDACTED] -monolocali ad uso dipendenze [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. porta all'attenzione dell'Ill.mo G.E.: 1°)lo stato di fatto del bene eseguito corrisponde ad elaborati grafici -piante- presenti nel fascicolo relativo alla C.Edilizia n.213/1494 in archivio del l'Ufficio Tecnico- Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Boltiere, elaborati non riportanti il timbro della concessione rilasciata;-2°)non è stato possibile documentare la -VARIANTE N.297/1734 del 24/08/1983- citata nella Autorizzazione di Abitabilità;- il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertare la conformità dello stato di fatto con il procedimento autorizzativo rilasciato.

#### 5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene eseguito è un fabbricato e non comprende terreni in proprietà esclusiva, quindi non è possibile produrre Certificato Urbanistico.

#### 6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene eseguito è così correttamente censito e identificabile in banca dati di Agenzia delle Entrate -Servizi del Territorio- N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

[REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1

-Fg.1,Particella 62,Sub.4,Cat.D/2,Classe-,Consistenza-,Sup.Catastale-, Rendita Euro 3.140,06;

VIA VICOLO ZENONI n. SN piano: T;

-Visura Storica per immobile del 25/10/2016 n. BG0130599;

-PLANIMETRIA presentata in data 24/01/1995 per fusione e divisione dei protocolli 3735/83 e 3736/83 assume nuovo identificativo prot.n. 1733/95 sub.a;

Il sottoscritto C.T.U. segnala la non conformità della posizione del bagno relativo alle camere



al piano primo e secondo poste in aderenza al confine Nord, ove il bagno allo stato di fatto è posto in aderenza al confine nord;-correzione della scheda potrà essere effettuata successivamente all'asta.

#### 7)PROPRIETA' DEL BENE

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento il debitore

[REDACTED] risultava intestataria dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura in forza di atto di trasformazione dalla [REDACTED]

[REDACTED] così regolarmente trascritto presso la Conservatoria di Bergamo:

-Atto del Notaio Dr. Fabrizio Pavoni di Bergamo n.383389 di rep. n.10695 di racc. in data 11/03/2008 trascritto a Bergamo il 18/03/2008 ai n.ri 18897/11415.

#### 8)PROVENIENZA DEI BENI E GRAVAMI NEL VENTENNIO

**Premesso che** il bene pignorato oggetto dell'attuale procedura esecutiva N.393/2016 R.Gen. è porzione immobiliare di un fabbricato realizzato a seguito di -demolizioni fabbricati esistenti e nuova costruzione in un solo corpo di fabbrica, allineato- in Via Vicolo Zenoni n. sn, sui mappali 1122-913-62, Concessione Edilizia N.213/800 del 10/04/1981 richiesta e concessa a

[REDACTED] successiva Voltura N.213/1494 in data 08/07/1981 della C.E. N.213/800 a favore di [REDACTED]

**-quanto premesso al ventennio** i mappali alla partita 248 di catasto terreni -mapp.1122 di are 00.25, mapp.913 di are 03.60, mapp.62 di are 02.25- erano di proprietà della Società

[REDACTED]  
a seguito di acquisto dal [REDACTED] nato a [REDACTED] con Atto di

Compravendita del Notaio Dott. [redacted] di Caravaggio N.1811 di Rep. N.335 di  
raccolta in data 30/05/1981 registrato a Treviglio in data 9/06/1981 al n.912 vol.5 e trascritto a  
Bergamo in data 20/06/1981 ai n.ri 16093d'ord. N,12538 reg.part. ;-successivamente la Società  
[redacted] atto del Notaio  
Dott. [redacted] di Treviglio n.302807/6874 in data 29/11/1993 e trascritto a Bergamo in  
data 15/04/1995 ai n.ri 11670/8529;

-successivamente [redacted] unto la  
denominazione sociale [redacted] con atto di deliberazione del Notaio Dott.

ai n.ri 383389 di rep. n.10695 di rac. in data 5/07/1996 trascritta a Bergamo in data  
13/07/1996 ai n.ri 22206/16565;

-successivamente la [redacted] ha  
assunto la nuova denominazione di [redacted]

[redacted] per atto  
di trasformazione del Notaio Dott. [redacted] di Bergamo ai n.ri 41692 di rep. n.10436 di  
rac. in data 11/03/2008 trascritto a Bergamo in data 18/03/2008 ai n.ri 18897/11415.

**Importante pattuizione:** Atto di Convenzione di rapporti di vicinato tra i Sig.ri

[redacted] nata [redacted]  
Società [redacted]

[redacted] redatto dal Notaio Dott. [redacted] di Caravaggio n.3298 di repertorio in  
data 8/09/1981 registrato a Treviglio al n.1350 vol.5 in data 11/09/1981 trascritto a Bergamo  
in data 25/09/1981 ai n.ri 23628/18575:-l'atto stipula e convenziona nel merito del  
realizzando intervento di -demolizione fabbricati esistenti e nuova costruzione in un solo  
corpo di fabbrica, allineato- in Via Vicolo Zenoni tra i Sig.ri  
proprietari di stabile urbano posto in fregio al Vicolo Zenoni distinto in mappa con la

particella 61 e la [redacted] proprietaria dello stabile urbano  
distinto in mappa con le particelle n.ri 62-916-913.

**Formalità pregiudizievoli gravanti:**

1°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2005 ai n.ri 29067/7279 per importo  
di Euro 3.000.000,00 a FAVORE di

con

[redacted] e CONTRO [redacted]

formalità annotate alla iscrizione:

-postergazione di 2°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70831/11912  
consentita da

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30785/7519  
consentita da

2°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 21/12/2006 ai n.ri 82626/20027 per importo  
di Euro 1.920.000,00 a FAVORE di

con sede in [redacted]

[redacted] formalità annotate alla iscrizione:

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70832/11913  
consentita da

-postergazione di 4°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30786/7520  
consentita da

3°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 20/11/2007 ai n.ri 70830/18444 per importo  
di Euro 2.250.000,00 a FAVORE di

[redacted]

[redacted]

4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo di Euro 150.000,00 a FAVORE di

con

[REDACTED]  
[REDACTED] debitore ipotecario, CONTRO  
[REDACTED] di ipoteca, CONTRO [REDACTED]

quale terzo datore di ipoteca;

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri 15584/23554 a FAVORE di

e CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]

Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuata dal sottoscritto C.T.U. non risultano ulteriori trascrizioni a carico del debitore esecutato [REDACTED]

#### 9) CRITERI DI STIMA E VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione del bene immobile esecutato si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta il confronto tra quanto oggetto di stima e beni immobili dalle caratteristiche edilizie simili, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite, i valori di mercato correnti come censiti nei vari osservatori immobiliari, analizzando la reale condizione dei beni, la appetibilità commerciale in relazione ai mutamenti del tessuto edilizio e urbanistico ove sono siti, *considerato:*

-la destinazione d'uso ricettiva alberghiera originaria e l'attuale stato di fatto di occupazione in relazione alla proprietà che gestisce nello stessa cittadina in altri siti la stessa attività e la presenza in direzione del capoluogo di provincia di strutture ricettive alberghiere;

-il normale stato manutentivo degli ambienti confinati, camera con bagno, le dimensioni, la qualità delle finiture dei servizi, e la presenza di importanti strutture sanitarie quale il Policlinico San Marco di Zingonia;

-quanto previsto dalle norme generali e particolari del P.G.T. che contempla per le aree residenziali del centro edificato la possibile destinazione assistenziale:

-i costi per la possibile conversione residenziale abitativa del bene esecutato considerata l'intera proprietà esclusiva della corte interna, dei piani interrato, 1° e 2°;

Quanto considerato e valutato si ritiene congruo assumere come valore commerciale di mercato la cifra di **Euro 1.000,00/mq.** di superficie commerciale e si stima così in definitiva il valore del bene immobile soggetto a pignoramento:

-PIANO TERRA, valutazione:

-sup. commerciale vano scala mq. 12,26 x euro/mq.1.000,00x1.00%=Euro 12.260,00

-sup. corte esclusiva mq. 196,52 x euro/mq.1.000,00x0.10%=Euro 19.652,00

-androne carrale/pedonale mq. 33,29 x euro/mq.1.000,00x0.50%=Euro 16.645,00

-PIANO PRIMO, valutazione:

-sup. commerciale mq. 148,92 x euro/mq.1.000,00x1.00%=Euro 148.920,00

- balcone a sbalzo mq. 4,97 x euro/mq.1.000,00x0.30%=Euro 1.491,00

-PIANO SECONDO, valutazione:

-sup. commerciale mq. 149,95 x euro/mq.1.000,00x1.00%=Euro 149.950,00

- balcone a sbalzo mq. 4,97 x euro/mq.1.000,00x0.30%=Euro 1.491,00

-PIANO INTERRATO, valutazione:

-sup. commerciale mq. 107,10 x euro/mq.1.000,00x0.50%=Euro 53.550,00

-intercapedine mq. 5,22 x euro/mq.1.000,00x0.50%=Euro 2.610,00

-Valore commerciale della porzione immobiliare eseguita **Euro 406.569,00**

*-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 3) e UNITÀ NEGOZIALE 5)*

1)IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag.	53
2)DESCRIZIONE DEI BENI	pag.	55
3)DATA DI COSTRUZIONE DEI BENI	pag.	58
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENI	pag.	58
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	60
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag.	60
7)PROPRIETA' DEI BENI	pag.	61
8)PROVENIENZA DEI BENI E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	61
9)CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE	pag.	65

1)IDENTIFICAZIONE DELBENE

**Importante premessa:** il sopralluogo e i rilievi del bene pignorato e gli accertamenti effettuati da sottoscritto C.T.U. presso lo-Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- hanno posto in evidenza al fine dell'identificazione del bene le seguenti difformità:

-l'esistenza di una tettoia che insiste sulla corte interna su area esclusiva distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Boltiere con le particelle 98 e 103 graffate, e particella 97;-la tettoia è stata oggetto di Condono Edilizio N.178/2008 ma non è stata censita in Catasto Fabbricati;

-il piano primo è stato oggetto di intervento edilizio che ha trasformato l'appartamento come esecutato particella--mapp.102, sub.7,Piazza Libertàn.3-5,p.1,cat.A/2, cl.1,vani 6,5- in camere di albergo;-l'intervento è stato oggetto di D.I.A. N.165 del 9/12/2002 e D.I.A. N.35 del 5/04/2004 ma successivamente non è stata effettuata la variazione catastale.

Il sottoscritto C.T.U. ha presentato in data 9/01/2017 Istanza allo Ill.mo G.E. per effettuare

l'accatastamento della tettoia esistente, accatastamento che comporta la variazione catastale delle schede planimetriche relative ai beni esegutati censite in N.C.E.U. di Boltiere:

-mapp.102, sub.7, Piazza Libertà n.3-5, p.1, cat.A/2, cl.1, vani 6,5;

-mapp.97 graffato al mapp.102, sub.6, Piazza della Libertà n.3-5, p.T-1-2, scala S1, cat.D/2;

-mapp.98 graffato al mapp.103, Via Don Giuseppe Ronchetti n.1, p.T-1, cat. D/2;

e conseguentemente sarà aggiornata la scheda relativa all'appartamento come variata a seguito della sopracitata accertata trasformazione edilizia.

Anche questi beni immobili esegutati si trovano nel centro storico del Comune di Boltiere in Piazza Caduti della Libertà n.3-5, a breve distanza dall'unità negoziale 2; -si tratta di una "storica" struttura ricettiva alberghiera [redacted] a conduzione familiare con annesso ristorante e bar che si affaccia sulla Piazza, sul laterale Vicolo Benaglio, su area a corte interna;- l'immobile edificato in linea con la quinta del centro storico è porzione di continuità a impianto edilizio con corte interna sul quale si affaccia sui suoi due fronti con accesso dalla via Don Giuseppe Ronchetti n.1, corte che consente l'accesso ad altre beni esegutati di proprietà e ad altre proprietà. Il fabbricato costituito dai beni immobili esegutati è così ora censito in Agenzia delle Entrate.Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere per fusione ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni:

[redacted] proprietà per 1/2

[redacted] proprietà per 1/2

-Fig.1,Particella 102 Sub.701,Cat D/2.,Classe 0901- Rendita Euro 6.806,00 ;

Via Piazza Caduti della Libertà n.3.5 piano S1-T-1-2;

-confini:a Nord particella 104, a Est particelle 96-1141, a Sud particelle 142 e100, a Ovest Piazza Caduti della Libertà;

000 000 000

## 2)DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato costituito dai beni immobiliari eseguiti è così descritto:

-AL PIANO INTERRATO: con accesso da scala esterna nella corte un locale Centrale Termica pavimentato con piastrelle di klinker di grande formato, intonacato a rustico e tinteggiato a calce, porta in lamiera di ferro, impianto elettrico a vista, l'ambiente presenta sulle pareti perimetrali umidità in risalita; -con accesso dal vano scala interno dell'albergo n. 2 locali cantina collegati da corridoio,-il primo locale,con cella frigorifera, ha pavimento in klinker per esterni, rivestimento parietale in piastrelle di ceramica, lavello in vetrochina, impianto elettrico a vista, finestrino a intradosso solaio che si affaccia su infernotto,-il secondo locale ha pavimento in battuto di cemento, pareti a rustico, impianto elettrico a vista,-gli ambienti presentano tracce di umidità;

-AL PIANO TERRA: n.1 locale Bar, n.1 sala TV, n.1 corridoio, n.1 locale Hall ricezione albergo, n.1 ampia sala ristorante:questi locali hanno pareti rivestite con struttura lignea di arredamento, pavimento di marmette resilienti di granito originario e/o composto,-n.1 locale cucina con pareti con rivestimento in piastrelle di ceramica e pavimento in piastrelle di gres,- servizi igienici bar/ristorante: antibagno con n.2 lavabi in vetrochina, n.3 w.c. e anti-w.c. ognuno con sanitari lavabi e vasi e n.1 bidet in vetrochina, pareti rivestite con piastrelle in ceramica, pavimento di marmette resilienti di granito originario e/o composto,- vano scala confinato per l'accesso ai piani superiori;- serramenti interni lignei, serramenti esterni del salone ristorante lignei con vetrocamera, di alluminio anodizzato per tutti gli altri ambienti;

PIANO TERRA -SUPERFICI UTILI-	
BAR	mq. 26.20
SALA TELEVISIONE	mq. 22.57
RECEPTION	mq. 23.98
CORRIDOIO	mq. 12.70
CUCINA	mq. 24.03
RISTORANTE	mq. 102.74



SERVIZI	mq. 13.45	
VANO SCALA	mq. 6.09	
LAVANDERIA	mq. 6.65	

-AL PIANO PRIMO: vano scala, atrio vano scala, n.2 corridoi che servono n.11 camere con bagno esclusivo, n.1 balconi a sbalzo su tutto il prospetto prospiciente Piazza Caduti della Libertà, n.1 balcone a sbalzo sulla porzione di fabbricato a nord prospiciente la corte interna;- la porzione di fabbricato prospiciente Piazza Caduti della Libertà è stato oggetto intervento di ristrutturazione nell'anno 2002 e le camere hanno pavimentazione in piastre di parquet prefinito diversamente alle camere poste nella porzione di fabbricato a nord e prospiciente la corte con pavimenti in ceramica come i corridoi,-serramenti esterni lignei per n.9 camere ad esclusione di n.2 camere e bagni prospicienti la corte con serramenti in legno/alluminio,-serramenti interni lignei colore noce chiara,-rivestimenti pareti in carta da parati; bagni realizzati con pareti attrezzate prefabbricate hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di 1° scelta, sanitari vaso, bidet, lavabo, doccia con box, in vetrochina bianca;

PIANO PRIMO - SUPERFICI UTILI CAMERE			
CAMERA 142	mq. 13.51	BAGNO	mq. 2,75
CAMERA 143	mq. 16.07	BAGNO	mq. 4,68
CAMERA 144	mq. 17.50	BAGNO	mq. 5.97
CAMERA 145	mq. 10.99	BAGNO	mq. 2.31
CAMERA 146	mq. 8.82	BAGNO	mq. 2.32
CAMERA 147	mq. 10.43	BAGNO	mq. 3.09
CAMERA 148	mq. 14.80	BAGNO	mq. 4.88
CAMERA 149	mq. 10.04	BAGNO	mq. 4.32
CAMERA 150	mq. 13.68	BAGNO	mq. 3.10
CAMERA 151	mq. 15.03	BAGNO	mq. 3.33
CAMERA 152	mq. 16.15	BAGNO	mq. 3.14
BALCONE 1	mq. 17.55		
BALCONE 2	mq. 17.12		
CORRIDOIO	mq. 36.82		

-AL PIANO SECONDO: vano scala, atrio vano scala, n.1 corridoio, n.8 camere con bagno esclusivo,-le camere, i bagni, il corridoio, hanno le stesse finiture del piano 1°;

PIANO SECONDO - SUPERFICI UTILI CAMERE			
CAMERA 247	mq. 14.97	BAGNO	mq. 4.20
CAMERA 248	mq. 10.14	BAGNO	mq. 3.93
CAMERA 249	mq. 14.73	BAGNO	mq. 4.34
CAMERA 250	mq. 8.70	BAGNO	mq. 2.54
CAMERA 251	mq. 13.08	BAGNO	mq. 2.48
CAMERA 252	mq. 15.35	BAGNO	mq. 3.72
CAMERA 253	mq. 14.80	BAGNO	mq. 4.88
CAMERA 254	mq. 15.12	BAGNO	mq. 2.91
BALCONE 1	mq. 17.55		
CORRIDOIO	mq. 19.42		

-AREA CORTILIZIA ESCLUSIVA:-sull'area esterna in aderenza a tutto il fronte del salone ristorante è stata realizzata una tettoia in carpenteria con copertura in lastre di onduline trasparenti,-la pavimentazione è parzialmente in massetto di caldana cementizia a grandi riquadri, in cattivo stato materico e manutentivo;

**Impianti tecnologici:** impianto elettrico sottotraccia con frutti e piastre in alluminio tipo B-Ticino, impianto ora datato, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa per tutti gli ambienti,-il ristorante interamente rivestito con arredo ligneo con griglie di aerazione è dotato di impianto di condizionamento aria centralizzato i cui condotti esterni e impianto è collocato sulla copertura del piano 1° sul Vicolo Benaglio;

**Finiture generali esterne:** il fronte prospiciente Piazza Caduti della Libertà è rivestito con lastre di materiale lapideo artificiale e con lo stesso materiale sono pavimentati i balconi in linea del piano 1° e 2° aggettanti la predetta Piazza,-il fronte a nord prospiciente Vicolo Benaglio è stato rivestito con rivestimento parietale per esterni in lastre di composto polimerico, rivestimento in evidente stato di degrado e distacco,-i serramenti su tutti i fronti hanno cornice, piane e soglie di marmo,-copertura del fabbricato prospiciente Piazza Caduti della Libertà in coppo romano, copertura del fabbricato su Vicolo Benaglio in lastre di onduline grigie finto coppo,-lattoneria in lamiera reverniciata;

**Stato manutentivo dell'organismo edilizio:** quanto accertato con i sopralluoghi il sottoscritto

C.T.U. ritiene in buono stato manutentivo materico e ambientale gli ambienti confinati del piano terra, piano primo e piano secondo,- diversamente i fronti esterni, i serramenti, necessitano di adeguato intervento manutentivo e/o sostitutivo.

### 3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE

Il fabbricato come censito in N.C.E.U. di Boltiere e in atto di pignoramento con le particelle -102sub.7,97 graffata al mapp.102 sub.6,mapp.98 graffato al mapp.103- è stato realizzato a seguito di ristrutturazione e ampliamento di storici fabbricati in linea del centro storico di cui il primo procedimento autorizzativo accertato presso lo-Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Boltiere è dell'anno 1967 per costruzione di una casa civile.

### 4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE

Trattandosi di un fabbricato parte di un complesso edificato con area a corte in Centro Storico non è possibile determinare con precisione la data di origine dell'edificato, certa è la sua presenza nel Catasto Napoleonico attivato nell'anno 1809.

Il fabbricato come censito in N.C.E.U. di Boltiere e in atto di pignoramento con le particelle -102sub.7,97 graffata al mapp.102 sub.6,mapp.98 graffato al mapp.103- è stato oggetto di numerosi procedimenti autorizzativi qui in ordine temporale:

-LICENZA di COSTRUZIONE N.201 prot.1051 in data 15/11/1967 rilasciata a

per-Costruzione di una casa civile con annesso negozio di esercizio pubblico- in Piazza Libertà n.5;

-LICENZA di COSTRUZIONE N.98 prot.1138 in data 18/12/1975 rilasciata a

per-Ampliamento e la sistemazione del caffè trattoria con alloggio- in Piazza Libertà n.5;

-CONCESSIONE EDILIZIA N.152 prot.3292 in data 8/06/1978 rilasciata a

per-Ristrutturazione interna dell'albergo ristorante- in Piazza Libertà;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.304 prot.471 in data 31/12/1983 rilasciata a  
per-Adeguamento igienico e sistemazione funzionale interna al piano terra- in Piazza  
Libertà n.5;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.305 prot.3294 in data 31/12/1983 rilasciata a  
per-Adeguamento igienico nelle camere del secondo piano albergo- in Piazza Libertà;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.309 prot.3194 in data 31/12/1983 rilasciata a  
per-Manto di copertura dell'albergo- in Piazza Libertà n.5;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.4 prot.4142 in data 11/02/1987 rilasciata a  
per-Varianti alla C.Edilizia n.304/83 e n.305/83- in Piazza Libertà n.5;
- CONDONO EDILIZIO N.97 prot.N.4141/86 in data 11/04/1991 a nome [REDACTED]  
[REDACTED] s.p.a. per -modifiche interne ed esterne ristorante ed albergo- in  
Piazza Libertà n.5;
- CONDONO EDILIZIO N.96 prot.N.3023/86 in data 11/04/1991 a nome  
per -modifiche interne ed esterne ristorante ed albergo- in Piazza Libertà n.5;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.3420 del 14/06/1999 N.690 a nome Sig.ra  
[REDACTED] -opere interne- in Piazza Libertà n.1;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.3373 del 25/05/2001 N.63 a nome Sig.ra  
[REDACTED] per -opere interne al primo e secondo piano- in Piazza Libertà n.1;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.4106 del 25/06/2001 N.78 a nome Sig.ra  
[REDACTED] per -rifacimento copertura del tetto, modifica facciata, installazione  
impianto di condizionamento nel sottotetto- in Piazza Libertà n.1;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.40 prot.2104 in data 27/03/2002 rilasciata a Sig.ra  
[REDACTED] per-ampliamento bar e cucina con adeguamento dei servizi igienici- in  
Piazza Libertà n.5;

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.9575 del 19/12/2002 N.165 a nome Sig.ra

[REDACTED] -modifiche interne al 1° piano-;

-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N.2632 del 5/04/2004 N.35 a nome Sig.ra

[REDACTED] per -variante alla D.I.A. Prot.n.9575 del 19/12/2002 sosp. n.165-;

N.B.; con le D.I.A. N.165 del 19/12/2002 e N.35 5/04/2004 è stata effettuata la trasformazione al 1° piano dell'appartamento in camere d'albergo;

CONDONO EDILIZIO N.178 in data 05/05/2008 a nome -/ [REDACTED]

[REDACTED] costruzione tettoia- in Piazza Libertà n.1;

Il sottoscritto C.T.U. porta all'attenzione dello Ill.mo G.E.: -le opere concesse con la CONCESSIONE EDILIZIA N.40/2002 contemplavano l'ampliamento del bar con l'annessione della confinante loro proprietà censita con le particelle n.100 e n.142 che costituiscono nell'attuale procedimento esecutivo le -Unità negoziale 4)voce c) e Unità negoziale 6)-, le opere previste non sono state realizzate;-il sottoscritto C.T.U. non ha riscontrato difformità dello stato di fatto dai provvedimenti autorizzati e documenterà nel merito delle autorizzazioni con la -D.I.A. Prot. N.2632 del 5/04/2004 N.35.

#### 5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Essendo il bene esecutato un fabbricato e non terreno inedificato non è possibile produrre Certificato Urbanistico.

#### 6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

A seguito dell'aggiornamento catastale effettuato il fabbricato costituito dalle originarie particelle esecutato -mapp.102sub.7,mapp.97graffato al mapp.102sub.6,mapp.98 graffato al mapp.103- è coscensito e identificabile in banca dati di Agenzia delle Entrate -Servizi del Territorio- N.C.E.U. del Comune di Boltiere Boltiere per **fusione ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni:**

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2

-Fg.1,Particella 102 Sub.701,Cat D/2.,Classe 0901- Rendita Euro 6.806,00 ;

VIA Piazza Caduti della Libertà n.3,5 piano S1-T-1-2;

-confini:a Nord particella 104, a Est particelle 96-1141, a Sud particelle 142 e100, a Ovest Piazza Caduti della Libertà;

#### 217)PROPRIETA' DEL BENE

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento i debitori Sig.

[REDACTED]

risultavano così intestatari in regime di comunione legale dei beni:

**-unitànegoziale 3)**-costituita dalle particelle -102 sub.7 e 97 graffata alla particella 102sub.6- in forza dell'Atto del Notaio [REDACTED] di Treviglio n.209510 di rep. n.3525 di racc. in data 15/12/1990 registrato a Treviglio il 3/01/1991 n.16 mod.2V e trascritto a Bergamo il 14/01/1991 ai n.ri 1989/1684.

**-unitànegoziale 5)** costituita dalla particella 98 graffata alla particella 103 in forza dell'Atto del Notaio [REDACTED] di Treviglio n.115086 di rep. n.1613 di racc. in data 22/04/1988 registrato a Treviglio il 12/05/1988 n.419 mod.2V e trascritto a Bergamo il 20/05/1988 ai n.ri 14704/10448.

#### 8)PROVENIENZA DEI BENI E GRAVAMI NEL VENTENNIO

**Premesso che** il bene immobile oggetto della presente stima è costituito dalle -unità negoziale3) costituita dalle particelle -102 sub.7 e 97 graffata alla particella 102sub.6 derivate dalla variazione per fusione e frazionamento prot. n.1430 delle particelle 102 sub.1-2-3-4 e 97- e dalla -unità negoziale5) costituita dalla particella 98 graffata alla particella 103- come da

atto di pignoramento;

-quanto premesso al ventennio la particella n.97era di proprietà della

nata a [redacted] per acquisto dalla Sig.ra [redacted] nata a

[redacted] con atto del Notaio Dott. [redacted] di Bergamo n.ri 158786/9163

di rep./rac. in data 6/12/1977 registrato a Bergamo il 22/12/1977 n.18931 vol.71 M2 trascritto

a Bergamo il 4/01/1978 ai n.ri 274/233;-le particelle 102sub.1.2-3-4 erano di proprietà del

nato [redacted] a seguito dei seguenti atti:

1)per acquisto dai [redacted]

nato a [redacted] 1956,

[redacted], con atto del Notaio Dott. [redacted] di Bergamo n.ri

153239/7336 di rep./rac. in data 19/12/1974 registrato a Bergamo il 7/01/1975 n.183 vol.71

M2 trascritto a Bergamo il 18/01/1975 ai n.ri 1232/1129;

2)per atto di cessione quote e vendita dai Sig.ri [redacted]

[redacted], nato a [redacted], [redacted]

[redacted] con atto del Notaio

di Bergamo n. 88708 di rep. in data 20/01/1967 registrato a Bergamo il

28/08/1967 n.18191 vol.71 M2 trascritto a Bergamo il 1/09/1967 ai n.ri 15411/11978;

3)per atto di assegnazione divisionale con atto del Notaio [redacted] di Bergamo

n.ri 41093/1706 di rep./rac. in data 8/09/1962 registrato a Bergamo il 26/09/1962 n.12834

vol.71 M2 trascritto a Bergamo il 30/09/1962 ai n.ri 16871/14497;

4)per successione in morte del [redacted] registrata

a Treviglio il 12/06/1951 n.59 vol.152 e trascritto a Bergamo il 13/06/1951 ai n.ri 4829/4167;

-successivamente i [redacted]

[redacted]

[REDACTED] con atto del Notaio  
di Treviglio n.209510 di rep. n.3525 di racc. in data 15/12/1990 registrato a

Treviglio il 3/01/1991 n.16 mod.2V e trascritto a Bergamo il 14/01/1991 ai n.ri 1989/1684;

-al ventennio la particella n.98 graffata alla particella 103 era di proprietà del Sig.

nato a [REDACTED]

-successivamente il [REDACTED] nato a [REDACTED] ENDE ai Sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]  
ACQUISTANO con atto di compravendita del Notaio Dott. Raffaele Catri di Treviglio in data  
22/04/1988 n.115086/1613 di rep. Registrato a Treviglio il 12/05/1988 n.419 mod.2V e  
trascritto a Bergamo in data 20/05/1988 ai n.ri 14704/10488.

**Formalità pregiudizievoli gravanti:**

1°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2005 ai n.ri 29067/7279 per importo  
di Euro 3.000.000,00 a FAVORE di

con

se [REDACTED]

-postergazione di 2°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70831/11912  
consentita da

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30785/7519  
consentita da

2°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 21/12/2006 ai n.ri 82626/20027 per importo  
di Euro 1.920.000,00 a FAVORE di

[REDACTED]  
-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70832/11913



consentita da Cassa Rurale di Treviglio;

-postergazione di 4°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30786/7520

consentita da

3°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 20/11/2007 ai n.ri 70830/18444 per importo di Euro 2.250.000,00 a FAVORE di

[REDACTED]  
gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e altri immobili;-nota di iscrizione rettificativa in data 6/12/2007 ai n.ri 75000/19514 per indicazione errata del soggetto a favore: a favore

con sede in [REDACTED]

con domicilio ipotecario in

4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo di Euro 150.000,00 a FAVORE di

[REDACTED] con  
sede [REDACTED] con domicilio ipotecario in [REDACTED] e  
gravante anche su altri immobili;

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri 15584/23554 a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO i

[REDACTED]  
Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto C.T.U. risultano ulteriori trascrizioni a carico dei debitori eseguiti e con precisione:

6°] **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Bergamo in data 3/08/2016 ai n.ri 6260/35999 a FAVORE di

e CONTRO i [REDACTED]

7°) **Atto di Compravendita** del Notaio del 17/11/2016 n.55882/21588 di

rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51825 a FAVORE di

[REDACTED] in regime di comunione legale;

8°) **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio del

17/11/2016 n.ri 55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51826 a

FAVORE di [REDACTED] e CONTRO i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale;

9°) **Atto di Compravendita** del Notaio n.ri 55896/21599 di rep. trascritto

in data 24/11/2016 ai n.ri 35486/53214 a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO i Sig.ri

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;

**-PATTUIZIONI PARTICOLARI:**

1) Vincolo ai sensi della L.R. n.36 del 27/06/1988 trascritto a Bergamo il 23/03/2001 ai n.ri 11236/8403 quale impegno a mantenere la destinazione alberghiera dell'immobile oggetto di contributo regionale per almeno 5 anni;

2) patti speciali contenuti nell'atto di assegnazione divisionale trascritto a Bergamo il 30/11/1962 ai n.ri 16871/14497;

3) L'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio in data 17/11/2016 n.ri 55882/21588 di repertorio a: -servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico al Fg.1, particella 96 Sub.705 e particella 96 Sub.706, Fg.1, particella 98-103, Fg.4, particella 97- 102, come in N.C.E.U.del Comune di Boltiere in via Don Giuseppe Ronchetti n.1;

**9) CRITERI DI STIMA E VALORE DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione del bene immobile esecutato pur considerando il confronto tra quanto oggetto di stima e beni immobili dalle caratteristiche edilizie similari di cui è conosciuto il

valore di mercato in quanto presenti attualmente sul mercato e i valori come censiti nei vari osservatori immobiliari, evitando di stimare in relazione del "reddito dell'attività" attività partecipe ad un'intervento edilizio ricettivo alberghiero della stessa proprietà, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto dare maggiore rilievo considerando aspetti che ritiene importanti per questa stima quali " l'immagine professionale dell'attività" acquisita con gli accertamenti e i sopralluoghi, analizzando la reale situazione "storica dell'attività" nel merito della sua appetibilità commerciale; *così considerando:*

**[REDACTED]** è una presenza decennale del Comune di Boltiere, attività a conduzione familiare, nel tempo cresciuta di capacità ricettiva, riferimento tradizionale per le attività industriali presenti nell'area produttiva di Dalmine-Zingonia delle quali ospita periodicamente personale esterno addetto alle manutenzioni e installazioni, e accreditato presso il Policlinico San Marco nei vari reparti specialistici quale struttura ricettiva indicata ad ospitare i famigliari dei pazienti ;

◆il bar e il ristorante sono un riferimento per la cittadinanza di Boltiere ;

◆il buono stato manutentivo "famigliare" degli ambienti confinati, delle camere con bagno, le loro dimensioni, la qualità delle finiture dei bagni;

◆la tettoia esterna condonata che coprendo buona parte della superficie della corte esclusiva, costituisce una superficie e volumetria commerciale di ampliamento;

Considerato valori di mercato di attività simili e valutato oggettivamente il bene soggetto all'attuale stima si ritiene congruo assumere come valore commerciale di mercato la cifra di **Euro 1.600,00/mq.** di superficie commerciale e si stima così in definitiva il valore del bene immobile soggetto a pignoramento:

-PIANO TERRA, valutazione:

-sup. commerciale piano terra      mq. 283,09 x euro/mq.1.600,00x1.00%=Euro 452.944,00

-sup. tettoia esterna condonata mq. 57,59 x euro/mq.1.600,00x0.20%=Euro 18.428,80

-PIANO PRIMO, valutazione:

-sup. commerciale piano primo mq.283.09 x euro/mq.1.600,00x1.00%=Euro 452.944,00

-sup. balcone a sbalzo 1 prospiciente Piazza Caduti della Libertà

mq. 17,55 x euro/mq.1.600,00x0.30%=Euro 8.424,00

-sup. balcone a sbalzo 2 su corte mq. 17,12 x euro/mq.1.600.00x0.30%=Euro 8.217,60

-PIANO SECONDO, valutazione:

-sup. commerciale piano secondo mq. 199,00 x euro/mq.1.600,00x1.00%=Euro 318.400,00

-sup. balcone a sbalzo 1 prospiciente Piazza Caduti della Libertà

mq. 17,55 x euro/mq.1.600,00x0.30%=Euro 8.424,00

-PIANO INTERRATO,cantine e c.termica ,valutazione:

-sup. commerciale mq. 95.96 x euro/mq.1.600,00x0.50%=Euro 76.768,00

-VALORE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE DENOMINATO

-HOTEL S.GIORGIO- OGGETTO DI PIGNORAMENTO **Euro 1.344.550,40**

◇◇◇ ◇◇◇ ◇◇◇

**-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a)-**

1)IDENTIFICAZIONE DELBENE	pag.	68
2)DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	68
3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE	pag.	69
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE	pag.	69
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	70
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	70
7)PROPRIETA' DEL BENE	pag.	70
8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	71

## 1)IDENTIFICAZIONE DELBENE

Anche questo bene immobile esecutato si trova nel centro storico del Comune di Boltiere in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1 portone-androne carrale che consente l'accesso all'area a corte interna de [REDACTED] si tratta di una porzione di fabbricato edificato in linea con la quinta di Via Don Giuseppe Ronchetti e si affaccia sui due fronti, sulla via dove si affaccia esclusivamente con finestre e "finestrini" e sulla corte dalla quale si accede;-storica la quinta su Via Don Ronchetti con tessitura in pietrame di fiume a posata corsi a spina di pesce, mentre il fronte sulla corte è stato oggetto di trasformazione. La porzione di fabbricato esecutata è così correttamente censita in Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATA:

[REDACTED] in regime di comunione dei beni;  
[REDACTED] prop.per ½ in regime di comunione dei beni;  
-Fg.1,Particella 89,Cat.C/2,Classe1,Consistenza 40m², Sup.Catastale 64m²,Rendita Euro 51,65  
VIA DON GIUSEPPE RONCHETTI n.61 piano T-1;  
-confini:a Nord corte comune particella 87, a Est particelle 90, a Sud Via Don Giuseppe Ronchetti, a Ovest particella 88;  
-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129979;  
-SCHEDE -sostituzione della planimetria foglio 1 mapp.89 in data 23/03/1992 n.2944;

## 2)DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di una porzione di fabbricato su n.2 livelli -piano terra e piano primo- si ritiene risultante dal confinamento di fabbricato in origine rurale destinato a stalla o deposito, ed è così in seguito descritto:

-PIANO TERRA: unico locale utilizzato come lavanderia [REDACTED], è

pavimentato con pareti interamente rivestite in piastrelle di ceramica,-intonacato a rustico a frattazzo fine tinteggiato bianco, dispone di n.2 finestre su via Don G.Ronchetti, in alluminio anodizzato "confinato" da inferriate e rete antintrusione,-scala interna di collegamento al piano 1° con alzate e pedate rivestite con piastrelle di ceramica e barriera parapetto in alluminio anodizzato,-ha n.2 grandi serramenti "vetrate " con saracinesca sulla corte;

-PIANO PRIMO: locale sottotetto con -h.max.2.70ml.,h.min.1.40ml.-utilizzato quale stenditoio della lavanderia è pavimentato con piastrelle,-dispone di n.2 finestre in alluminio anodizzato su via Don Giuseppe Ronchetti ma senza possibile affaccio, n.2 finestre a nastro con altezza di 1.00ml. sulla corte;-i locali hanno impianto elettrico a vista, impianto idrico acqua calda e fredda con bollitore autonomo ma sono privi di impianto di riscaldamento;

-**finiture esterne:** il fronte sulla corte è intonacato a rustico ma privo di finitura decorativo, tetto con gronde in aggetto su travetti, copertura in coppi, lattoneria in lamiera preverniciata; la porzione di fabbricato si presenta in sufficienti condizioni manutentive compatibilmente con il suo utilizzo.

### 3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE

Trattandosi di una porzione di un fabbricato parte di un complesso edificato con area a corte in Centro Storico, di origine rurale, non è possibile determinare con precisione la data di edificazione;-l'accesso effettuato presso lo -Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Boltiere ha consentito di accertare che il bene esecutato è stato oggetto di C.Edilizia in Snatoria nell' anno 1992.

### 4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE

Trattandosi di un fabbricato parte di un complesso con area a corte in Centro Storico non è possibile determinare con precisione la data di origine dell'edificato e la tessitura costruttiva in corsi di pietrame a spina di pesce della quinta su Via Don Giuseppe Ronchetti ne è

testimonianza,- certa è la sua presenza nel Catasto Napoleonico attivato nell'anno 1809 con il medesimo identificativo mappale 89, .

L'accesso effettuato presso lo -Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del Comune di Boltiere ha consentito di accertare il seguente procedimento autorizzativo:

-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.587 prot.2731 in data 27/06/1992 rilasciata a Sig. [REDACTED] per- sanatoria ex art.13 L.47/85:adeguamento igienico-sanitario con cambio di destinazione d'uso- di lavanderia a pertinenza dell'albergo, in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1;

Il sopralluogo effettuato ha rilevato quale difformità dalla C.E. rilasciata la comunicazione al p.terra e piano sottotetto con la proprietà confinante distinta con la particella n,90.

#### 5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene esecutato non comprende terreni in proprietà esclusiva, e quindi non è possibile produrre Certificato Urbanistico.

#### 6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene esecutato è così correttamente censito e identificato in banca dati di Agenzia delle Entrate -Servizi del Territorio- N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

1. [REDACTED] prop. per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] prop. per ½ in regime di comunione dei beni;

-Fg.1,Particella 89,Cat.C/2,Classe1,Consistenza 40 m²,Sup.Catastale64m², RenditaEuro 51,65;

VIA DON GIUSEPPE RONCHETTI n. 61 piano: T-1;

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG01299799;

-PLANIMETRIA in data 23/03/1992 per sostituzione della planimetria Foglio 1 mapp.89;

#### 7)PROPRIETA' DEL BENE

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità

Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento i debitori Sig.

[REDACTED]

risultavano così intestatari in regime di comunione legale dei beni:

-in forza dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Treviglio n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a Treviglio il 24/11/1986 n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489.

#### 8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO

-al ventennio la particella n.89 era di proprietà del

nata a Boltiere il 27/01/1904 per acquisto con atto del Notaio [REDACTED] di n.15250 di repertorio in data 16/01/1927 registrato a Monza il 5/02/1927 n.843;

-successivamente il [REDACTED] ha VENDUTO ai Sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED] bene immobile censito con la particella 89, oltre ad altri beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio

[REDACTED] di Treviglio n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a Treviglio il 24/11/1986 n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489.

#### Formalità pregiudizievoli gravanti:

1°]Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 26/05/2005 ai n.ri 29067/7279 per importo di Euro 3.000.000,00 a FAVORE di

con

[REDACTED] gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e altri immobili;

-postergazione di 2°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70831/11912 consentita da



-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30785/7519  
consentita da

2°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 21/12/2006 ai n.ri 82626/20027 per importo  
di Euro 1.920.000,00 a FAVORE di

con sede [REDACTED]

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70832/11913  
consentita da [REDACTED] gravante l'originaria consistenza particella  
114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e altri immobili;

-postergazione di 4°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30786/7520  
consentita da

3°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 20/11/2007 ai n.ri 70830/18444 per importo  
di Euro 2.250.000,00 a FAVORE di

[REDACTED]

gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e  
altri immobili;-nota di iscrizione rettificativa in data 6/12/2007 ai n.ri 75000/19514 per  
indicazione errata del soggetto a favore: a favore

con sede in Roma [REDACTED], con domicilio ipotecario in

4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo  
di Euro 150.000,00 a FAVORE di

con

sede in [REDACTED] con domicilio ipotecario in [REDACTED] e

gravante anche su altri immobili;

5°) **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri 15584/23554 a FAVORE di

Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto C.T.U. risultano ulteriori trascrizioni a carico dei debitori eseguiti e con precisione:

6°) **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Bergamo in data 3/08/2016 ai n.ri 6260/35999 a FAVORE di

e CONTRO i [REDACTED]

7°) **Atto di Compravendita** del Notaio [REDACTED] del 17/11/2016 n.55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51825 a [REDACTED]

[REDACTED] itala in regime di comunione legale;

8°) **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio [REDACTED] del 17/11/2016 n.ri 55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51826 a [REDACTED]

Itala in regime di comunione legale;

9°) **Atto di Compravendita** del Notaio Giannetta Antonio n.ri 55896/21599 di rep. trascritto in data 24/11/2016 ai n.ri 35486/53214 a FAVORE di [REDACTED] e CONTRO i Sig.ri

[REDACTED] a in regime di comunione legale dei beni;

**PATTUIZIONI PARTICOLARI:**

1) L'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Giannetta Antonio in data 17/11/2016 n.ri 55882/21588 di repertorio a: -servitù di passaggio pedonale e carrale a carico al Fg.1, particella 96 Sub.705 e particella 96 Sub.706, Fg.1, particella 98-103, Fg.4, particella 97- 102, come in N.C.E.U.del Comune di Boltiere in via Don Giuseppe Ronchetti n.1;

**9) CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE**

Il sottoscritto C.T.U. al fine di determinare il valore del bene immobile eseguito in oggetto considerata comunque la sua attuale destinazione ed utilizzo, servizi di lavanderia, quale "accessorio" dell'attività principale della proprietà ricettiva alberghiera [REDACTED] ha comunque valutato la sua comunque possibile trasformazione ed utilizzo a destinazione residenziale come compatibile e previsto dal vigente strumento urbanistico P.G.T. nella normativa particolare per il Centro Storico.

Considerato i valori di mercato di compravendita in Comune di Boltiere, valutato oggettivamente il bene soggetto all'attuale stima e la sua appetibilità commerciale si ritiene congruo assumere come valore commerciale di mercato la cifra di **Euro 500,00/mq.** di superficie commerciale e si stima così in definitiva il valore del bene immobile soggetto a pignoramento:

-PIANO TERRA, valutazione:

-sup. commerciale                      mq. 33,47 x euro/mq. 500,00 x 1.00%=Euro    16.735,00

-PIANO SOTTOTETTO, valutazione:

sup. commerciale                      mq. 32,67 x euro/mq. 500,00 x 0.50%=Euro    8.167,50

Valore commerciale stimato del bene immobile oggetto di pignoramento    Euro    **24.902,50**

◇◇◇ ◇◇◇ ◇◇◇

***-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b)-***

1)IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	75
2)DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	76
3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE	pag.	76
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE	pag.	76
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	76
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag.	76

7)PROPRIETA' DEL BENE	pag.	77
8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	78
9)CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE	pag.	79

#### 1)IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Anche questo bene immobile esecutato si trova nel centro storico del Comune di Boltiere in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1 con l'accesso dall'area della corte interna [REDACTED] e altre proprietà; -particolare è la sua collocazione certamente risultato di frazionamenti, passaggi di proprietà, interventi "edilizi" che si sono succeduti nel tempo in una economia rurale la cantina era un locale importante: si tratta di una cantina situata ad un piano interrato con accesso da scala posta al p.terra in una loggia confinata distinta in N.C.E.U. con la particella 142, che nell'attuale procedura esecutiva è individuabile nell'atto di pignoramento quale *-Unità negoziale 4) voce c)-* e si colloca planimetricamente sotto al piano terra della proprietà confinante distinta in N.C.E.U. con la particella 99.

Il locale cantina esecutato è così censito in Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

[REDACTED] one dei beni;

[REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;

-Fg.1,Particella 99,sub.2,Cat.C/2,Classe1,Consistenza 13m², Sup.Catastale 19m²,Rendita Euro 16,78

VIA 28 OTTOBRE n.60 piano S1;

-confini:a Nord corridoio comune, a Est altra proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest cantina altra proprietà (con accesso dal corridoio comune);

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129980;

-SCHEDA PLANIMETRICA in data 23/03/1992 n.2944 -sostituzione della planimetria foglio

1 mapp.99 sub.2;

**Importante precisazione:** l'indirizzo -Via 28 Ottobre n.60- indicato nella visura è riferito alla proprietà che ne ha dato origine, immobile contraddistinto con la particella 99 con accesso da "via 28 ottobre n.60" ora Piazza Caduti della Libertà;

## 2)DESCRIZIONE DEL BENE

Locale cantina risultante dalla divisione di un unico grande ambiente interrato così ora diviso in n.2 locali con corridoio comune al quale si accede da una scala posta al piano terra della porzione di fabbricato a nord;-la scala è l'ambiente cantina sono testimonianza di sistema costruttivo rurale con gradini in pietra e mattoni e terra battuta, pareti con corsi di mattoni pieni e corsi in pietrame, interessante soffitto a botte in mattoni pieni a corsi gemelli, pavimento in terra battuta,- la cantina ha porta lineea di accesso, n.2 piccoli finestrini con rete inferriata e rete antiintrusione, alta apertura a infernotto per l'antica funzione di bocca carbonaia o ghiacciaia che sfocia nella piccola corte esclusiva del mappale 99,-il locale è privo di impianti.

## 3)DATA DI COSTRUZIONE DEL BENE

Non è stato possibile al sottoscritto C.T.U. determinare con precisione la data di edificazione del fabbricato del quale il bene pignorato è storica porzione, fabbricato presente nella mappa Napoleonica e nel suo Catasto all'anno 1809 con la particella 99.

## 4)CONCESSIONI EDILIZIE DEL BENE

Il locale cantina palesemente non è stato oggetto di intervento edilizio e non è stato possibile accertare per nominativo storico interventi edilizi autorizzati.

## 5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene esecutato non comprende terreni in proprietà esclusiva, e quindi non è possibile produrre Certificato Urbanistico.

## 6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il bene esecutato è così correttamente censito e identificato in banca dati di Agenzia delle Entrate -Servizi del Territorio- N.C.E.U. del Comune di Boltiere e così INTESTATO:

[REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] -prop.per ½ in regime di comunione dei beni;

-Fg.1,Particella 99,sub.2,Cat.C/2,Classe1,Consistenza 13m<sup>2</sup>, Sup.Catastale 19m<sup>2</sup>,Rendita Euro 16,78

VIA 28 OTTOBRE n.60 piano S1;

-confini:a Nord corridoio comune, a Est altra proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest cantina altra proprietà (con accesso dal corridoio);

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129980;

-SCHEDE PLANIMETRICA in data 23/03/1992 n.2944 -sostituzione della planimetria foglio 1 mapp.99 sub.2;

**Importante precisazione:** l'indirizzo -Via 28 Ottobre n.60- indicato nella visura-situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico- è riferito alla proprietà che ne ha dato origine, immobile contraddistinto con la particella 99 con accesso da "via 28 ottobre n.60" ora Piazza Caduti della Libertà;

#### 7)PROPRIETA' DEL BENE

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento i debitori Sig.

[REDACTED]  
risultavano così intestatari in regime di comunione legale dei beni:

-in forza dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Treviglio n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a Treviglio il 24/11/1986 n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489.

8)PROVENIENZA DEL BENE E GRAVAMI NEL VENTENNIO

-al ventennio la particella n.99 sub.2 era di proprietà del

[REDACTED] per acquisto con atto del Notaio

di Bergamo n.ri69001/2522 di repertorio e raccolta in data 2/02/1965 registrato a Bergamo il 20/02/1965 n.1955;

-successivamente il [REDACTED] ha VENDUTO ai Sig,ri

[REDACTED]

[REDACTED] che COMPRANO il bene immobile

censito con la particella 89, oltre ad altri beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio

di [REDACTED] n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a

il 24/11/1986n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489.

**Formalità pregiudizievoli gravanti:**

1°]Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 26/05/2005 ai n.ri 29067/7279 per importo di Euro 3.000.000,00 a FAVORE di

sede in [REDACTED], gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e altri immobili;

-postergazione di 2°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70831/11912 consentita da

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30785/7519 consentita da

2°]Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 21/12/2006 ai n.ri 82626/20027 per importo di Euro 1.920.000,00 a FAVORE di

[REDACTED] con sede in Treviglio;

-postergazione di 3°grado all'ipoteca trascritta in data 20/11/2007 ai n.ri 70832/11913  
consentita gravante l'originaria consistenza particella  
114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e altri immobili;

-postergazione di 4°grado all'ipoteca trascritta in data 26/05/2009 ai n.ri 30786/7520  
consentita da

3°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 20/11/2007 ai n.ri 70830/18444 per importo  
di Euro 2.250.000,00 a FAVORE di -Cassa Rurale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la particella 3036 sub.32 e  
altri immobili;-nota di iscrizione rettificativa in data 6/12/2007 ai n.ri 75000/19514 per  
indicazione errata del soggetto a favore: a favore

con sede in Roma c.f. 02820100580, con domicilio ipotecario in Roma

4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo  
di Euro 150.000,00 a FAVORE di

con  
sede in con domicilio ipotecario in e  
gravante anche su altri immobili;

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri  
15584/23554 a FAVORE di e CONTRO i




Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto C.T.U. risultano  
ulteriori trascrizioni a carico dei debitori eseguiti e con precisione:




6°] **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Bergamo in data 3/08/2016 ai n.ri 6260/35999 a FAVORE di

e CONTRO i Sig. 

7°] **Atto di Compravendita** del Notaio  del 17/11/2016 n.55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51825 a FAVORE di

 in regime di comunione legale;

8°] **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio  del 17/11/2016 n.ri 55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51826 a


FAVORE di  e CONTRO i 

Itala in regime di comunione legale;

9°] **Atto di Compravendita** del Notaio  n.ri 55896/21599 di rep. trascritto in data 24/11/2016 ai n.ri 35486/53214 a FAVORE di  e CONTRO i Sig.ri

 in regime di comunione legale dei beni;

#### PATTUZIONI PARTICOLARI:

1) L'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio  in data 17/11/2016 n.ri 55882/21588 di repertorio a: -servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico al Fg.1, particella 96 Sub.705 e particella 96 Sub.706, Fg.1, particella 98-103, Fg.4, particella 97- 102, come in N.C.E.U.del Comune di Boltiere in via Don Giuseppe Ronchetti n.1;

#### 9) CRITERIO DI STIMA E VALORE DELL' IMMOBILE

Considerato che il bene esecutato è un locale accessorio, la sua collocazione e lo stato si ritiene congruo assumere come valore commerciale di mercato la cifra di **Euro 250,00/mq.** di superficie commerciale e si stima così il valore del bene immobile soggetto a pignoramento:

-AL PIANO TERRA LOCALE CANTINA , valutazione:

-sup. commerciale lorda mq. 26,88 x euro/mq. 250,00 x 1.00%=Euro 6.720,00

Valore commerciale stimato del bene immobile esecutato Euro 6.720,00

000 000 000

*-Relazione e stima UNITÀ NEGOZIALE 4)voce C) e UNITÀ NEGOZIALE 6)-*

1)IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag.	81
2)DESCRIZIONI DEI BENI	pag.	82
3)DATA DI COSTRUZIONE DEI BENI	pag.	84
4)CONCESSIONI EDILIZIE DEI BENI	pag.	84
5)CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	85
6)IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	pag.	85
7)PROPRIETA' DEI BENI	pag.	86
8)PROVENIENZA DEI BENI E GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag.	87
9)CRITERIO DI STIMA E VALORE DEI BENI	pag.	90

1)IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Anche questi beni immobili esecutati si trovano nel centro storico del Comune di Boltiere confinanti con [redacted] bene esecutato;-come precedentemente relazionato in -INDIVIDUAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI- nella -Importante premessa- a pag.12 si è posto in evidenza che l'atto di pignoramento ha esecutato n.2 distinti immobili la -Unità negoziale 4)voce c)- individuata con la particella n. 142 con accesso in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1 dalla corte interna di proprietà dell [redacted] e di altri proprietari, e la -Unità negoziale 6)- individuata con la particella 100 con accesso da Piazza Caduti della Libertà n.ri 5-7,in conseguenza di un intervento edilizio effettuato nell'anno 2002 dalla comune proprietà [redacted] finalizzato all'ampliamento del confinante [redacted] opere non portate a termine, sono allo stato di fatto comunicanti e costituenti unica entità edilizia.

Le unità immobiliari eseguite sono così correttamente censite in Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere:

*-Unità negoziale 4)voce c) INTESTATA A:*

[REDACTED] per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] P-prop.per ½ in regime di comunione dei beni;

-Fg.1, Particella 142, Cat.A/4, ClasseI, Consistenza4,5vani, Sup.Catastale129m<sup>2</sup>,Totale136m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 155,71;

VIA DON GIUSEPPE RONCHETTI n.61 piano T-1-2;

-confini:a Nord particella 62sub.4, a Est corte particella 87, a Sud particella 99, a Ovest particella 100;

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129981;

-SCHEDE PLANIMETRICA in data 23/03/1992 n.2944 -per parziale sopraelevazione foglio I mapp.142 sub.-;

**-la seguente precisazione:** -il numero civico dell'indirizzo indicato nella Visura storica per immobile – a seguito di variazioni delle vie e numerazioni è stato successivamente variato;

*Unità negoziale 6) INTESTATA A:*

[REDACTED] prop. per 1000/1000 in comunione dei beni;

-Fg.1, Particella100, Cat.A/5, Classe2, Consistenza 2vani, Sup.Catastale 71m<sup>2</sup>,Totale 71m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 78,50;

VIA 28 OTTOBRE n.63 piano T-1;

-confini:a Nord particella102sub.7, a Est particella 142, a Sud particella 99, a Ovest Piazza Caduti della Libertà;

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129977;

-SCHEDE PLANIMETRICA in data 17/12/1939 n.4332179;

-**la seguente precisazione:** -l'indirizzo indicato nella Visura storica per immobile -Piazza 28 Ottobre-è come era al tempo dell'originario accatastamento e successivamente denominata -Piazza Caduti della Libertà-.

## 2)DESCRIZIONE DEI BENI

Come sopra relazionato nella risposta al quesito -IDENTIFICAZIONE DEL BENE- entrambi i beni immobili eseguiti e identificati con le particelle -142 e 100- sono stati oggetto contemporaneamente di intervento edilizio, intervento della proprietà Sig. [REDACTED] finalizzato ad- ampliamento del bar e della cucina, adeguamento dei servizi igienici al piano terra- del confinante [REDACTED], l'intervento non ultimato ha trasformato l'iniziale consistenza edilizia interna e allo stato attuale la situazione come meglio posta in evidenza dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione è la seguente:

-Unità negoziale 4)voce c) particella 142:

-AL PIANO TERRA: l'originaria consistenza come censita in Catasto fabbricati del Comune di Boltiere prevedeva ingresso/loggia confinato, un retrostante locale cucina e locale "giorno" scala di collegamento al p.1° e scala di accesso ad un livello di p.interrato ove è sito il bene eseguito-Unità negoziale 4)voce b)particella 99 sub.2-;

-AL PIANO 1°: l'originaria consistenza prevedeva atrio con scala di collegamento al sottotetto, un locale bagno, una camera;

-AL PIANO 2°:l'originaria consistenza prevedeva un locale sottotetto ed una terrazza;

-l'intervento effettuato al piano terra ha mantenuto inalterato il locale ingresso/loggia confinata interessando i locali retrostanti con la demolizione del muro di confine a nord con [REDACTED] e il suo rifacimento con geometrie e spessori differenti, tecnologie inerenti scarichi di evacuazione acque a vista -questo su tutti i piani-, la demolizione di tratti

del solaio del piano 1° e parte del muro a confine con l'immobile distinto con la particella 100,-al piano 2°sono stati demoliti il solaio di sottotetto, la scala di collegamento che consentiva l'accesso ad una terrazza piana, il muro a confine con l'immobile distinto con la particella 100;

-Unità negoziale 6) particella 100:l'originaria consistenza come censita in Catasto fabbricati del Comune di Boltiere prevedeva al – P.TERRA, P.1°,P.2°- un unico locale collegato da scala posta a ridosso del muro a confine sud (mapp.99);

-l'intervento effettuato ha comportato la realizzazione di nuovi pilastri, demolizione di tutti i solai di piano e la loro traslazione a quote differenti, demolizione del muro a confine a nord con [REDACTED] e il suo rifacimento con geometrie e spessori differenti;

-n.b.: è possibile solo l'accesso al piano 1° dall'immobile -particella 142- confinante e non più diviso da muro di confine.

Come già relazionato l'intervento edilizio non è stato portato a termine e il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia allo stato di fatto da considerarsi inagibile sino al completamento delle opere di ristrutturazione previste o di eventuali varianti costruttive e/o di destinazione d'uso.

### 3)DATA DI COSTRUZIONE DEI BENI


Non è stato possibile al sottoscritto C.T.U. determinare con precisione la data di edificazione del fabbricato del quale i beni pignorati distinti in N.C.E.U. del Comune di Boltiere con le particelle -142 e 100- sono storica porzione,- il bene pignorato distinto con la particella 100 è presente nella mappa Napoleonica e nel suo Catasto all'anno 1809 con il medesimo identificativo e l'area ora occupata dal bene immobile distinto con la particella 142 era area libera pertinente e legata;- la 1° scheda di accatastamento è in data 17/12/1939

### 4)CONCESSIONI EDILIZIE DEI BENI

L'accesso effettuato presso lo -Ufficio Tecnico Sportello Unico Edilizia e Urbanistica- del

Comune di Boltiere ha consentito di accertare il seguente procedimento autorizzativo:

-CONCESSIONE EDILIZIA N.40 Prot. n.2104 in data 27 marzo 2002 rilasciata ai Sig.ri

  
-ampliamento bar e cucina con adeguamento dei servizi igienici- in Piazza Libert  n.1, sull'area censita in catasto ai mapp. 100-142;

#### 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni eseguiti distinti in N.C.E.U. del Comune di Boltiere con le particelle 142 e 100 non comprendono terreni in propriet  esclusiva, e quindi non   possibile produrre Certificato Urbanistico.

#### 6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Conseguentemente a quanto relazionato il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto opportuno effettuare alcuna variazione catastale in quanto lo stato attuale dei beni non   conseguenza di decadimento edilizio ma di un intervento concesso e non portato ad ultimazione e l'aggiornamento catastale avrebbe comportato la classificazione del fabbricato costituito dalle particelle -142 e 100- in classe F2 -non agibile-; il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni siano identificabili come censiti in origine ed eventuale variazione catastale potr  essere effettuata successivamente all'asta dei beni pignorati dalla nuova propriet  procedendo a richiedere ed effettuare opere di Variante alla C.E. N.40/2002 , concessione che comunque sarebbe richiesta vista l'et  e lo stato originario dei beni.

Le unit  immobiliari eseguite sono cos  correttamente censite in Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio- in N.C.E.U. del Comune di Boltiere:

-Unit  negoziale 4) voce c) INTESTATA A:

 per   in regime di comunione dei beni;

 prop. per   in regime di comunione dei beni;

-Fig.1, Particella 142, Cat.A/4, Classe1, Consistenza4,5vani, Sup.Catastale129m<sup>2</sup>,Totale136m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 155,71;

VIA DON GIUSEPPE RONCHETTI n.61 piano T-1-2;

-confini:a Nord particella 62sub.4, a Est particella 100, a Sud particella 99, a Ovest corte  
particella 87;

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129981;

-SCHEDA PLANIMETRICA in data 23/03/1992 n.2944 -per parziale sopraelevazione foglio  
I mapp.142 sub.-;

*Unità negoziale 6) INTESTATA A:*

 Per1000/1000 in regime di comunione dei  
beni;

-Fig.1, Particella100, Cat.A/5, Classe2, Consistenza 2vani, Sup.Catastale 71m<sup>2</sup>,Totale 71m<sup>2</sup>,

Rendita Euro 78,50;

VIA 28 OTTOBRE n.63 piano T-1;

-confini:a Nord particella102sub.7, a Est particella 142, a Sud particella 99, a Ovest Piazza  
Caduti della Libertà;

-Visura Storica per immobile del 24/10/2016 n. BG0129977;

-SCHEDA PLANIMETRICA in data 17/12/1939 n.4332179;

**-la seguente precisazione:** la variazione degli indirizzi dei beni immobili eseguiti potrà  
essere effettuata successivamente all'asta.

#### 7)PROPRIETA' DEI BENI

L'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo Servizio di Pubblicità  
Immobiliare ha consentito di verificare che all'atto di notifica del pignoramento i debitori Sig.



risultavano così intestatari in regime di comunione dei beni pignorati:

*-Unità negoziale 4)voce c) particella 142:*

-in forza dell'atto di compravendita del Notaio Dr. Raffaele Catri di Treviglio n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a Treviglio il 24/11/1986 n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489.

*Unità negoziale 6) particella 100:*

in forza dell'atto di compravendita del Notaio Dr. Raffaele Catri di Treviglio n.413982 di rep. n.12341 di racc. in data 2/07/1997 trascritto a Bergamo il 10/07/1997 ai n.ri 22471/17315.

#### 8)PROVENIENZA DEI BENI E GRAVAMI NEL VENTENNIO

**-al ventennio la particella n.142** era di proprietà del S. [REDACTED]

nato a Boltiere il 27/01/1904 per acquisto con atto del Notaio Dott. Antonio di n.15250 di repertorio in data 16/01/1927 registrato a Bergamo il 5/02/1927 n.843;

**-successivamente** il Sig. [REDACTED] ha VENDUTO ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] il bene immobile censito con la particella 89, oltre ad altri beni, in forza dell'atto di compravendita del Notaio

di Treviglio n.75845 di rep. n.969 di racc. in data 5/11/1986 registrato a Treviglio il 24/11/1986 n.1261 vol.11 e trascritto a Bergamo il 27/11/1986 ai n.ri 30486/20489;

**-al ventennio la particella n.100** era di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a

il 13/09/1934 per acquisto con atto del Notaio Dott. [REDACTED] di Bergamo n.119135 di rep. in data 12/03/1970 registrato a Bergamo il 26/03/1970 n.11931 vol.2, trascritto a Bergamo con nota il 28/04/1970 ai n.ri 6991/5561 dal

**-successivamente** il Sig. [REDACTED] ha VENDUTO [REDACTED]





con sede in

gravante l'originaria consistenza particella 114sub.702 graffata con la  
particella 3036 sub.32 e altri immobili;-nota di iscrizione rettificativa in data 6/12/2007 ai n.ri  
75000/19514 per indicazione errata del soggetto a favore: a favore

con sede in

con domicilio ipotecario in

4°] **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 26/05/2009 ai n.ri 30784/5015 per importo  
di Euro 150.000,00 a FAVORE di

con

sede in

con domicilio ipotecario in

e

gravante anche su altri immobili;

5°] **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 27/05/2016 ai n.ri  
15584/23554 a FAVORE di -SOCIETA' BCC GESTIONE CREDITI SPA- e CONTRO i

Alla data del 7/04/2017 di Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto C.T.U. risultano  
ulteriori trascrizioni a carico dei debitori eseguiti e con precisione:

6°] **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Bergamo in data 3/08/2016 ai  
n.ri 6260/35999 a FAVORE di

" e CONTRO i

7°] **Atto di Compravendita** del Notaio del n.55882/21588 di

rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51825 a FAVORE di

e CONTRO in regime di comunione legale;

8°] **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio del

17/11/2016 n.ri 55882/21588 di rep. trascritto in data 21/11/2016 ai n.ri 34503/51826 a

FAVORE di [redacted] e CONTRO i Sig.ri [redacted]

[redacted] regime di comunione legale;

9°] **Atto di Compravendita** del Notaio [redacted] n.ri 55896/21599 di rep. trascritto

in data 24/11/2016 ai n.ri 35486/53214 a FAVORE di [redacted] e CONTRO i Sig.ri

[redacted] in regime di comunione legale dei beni;

**PATTUIZIONI PARTICOLARI:**

1) L'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio [redacted] in data

17/11/2016 n.ri 55882/21588 di repertorio a: -servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico

al Fg.1, particella 96 Sub.705 e particella 96 Sub.706, Fg.1, particella 98-103, Fg.4, particella

97- 102, come in N.C.E.U. del Comune di Boltiere in via Don Giuseppe Ronchetti n.1;

#### **9) CRITERIO DI STIMA E VALORE DEI BENI**


Il sottoscritto C.T.U. considerato che i beni eseguiti sono stati oggetto di un' intervento edilizio non portato a termine che ha variato parzialmente l'originaria impianto edilizio, ritiene che non sia possibile stimare il bene valutando l'impianto originario dei vari piani come censito in Catasto Fabbricati, ricostruibile con i rilievi effettuati ma non veritiero, ed utilizzare il metodo di stima comparativo che comporta il confronto tra quanto oggetto di stima e beni immobili dalle caratteristiche edilizie similari di cui è conosciuto il valore di mercato;

-oggettivamente è possibile stimare i beni eseguiti come ora costituenti unico organismo edilizio, fabbricato in cortina del Centro Storico di Boltiere, considerando la **-volumetria esistente-** al quale attribuire un valore commerciale, metodo valutativo del mercato immobiliare nei centri storici nel caso di organismi edilizi soggetti a radicale ristrutturazione;

-il sottoscritto C.T.U. al fine di determinare un valore e la sua appetibilità commerciale ha considerato :

-l'appetibilità commerciale di una volumetria nel centro cittadino di Boltiere e la destinazione urbanistica prevista dal vigente P.G.T. Nello P.P. del Centro Storico -residenza e/o attività commerciali compatibili;

-il fabbricato è proprietà unica;

-il possibile intervento di ristrutturazione connesso ad ampliamento di altro bene immobile eseguito quale il confinante 

Considerato valori di mercato di simili interventi edilizi di conferma e/o sostituzione e valutato oggettivamente il bene soggetto all'attuale stima si ritiene congruo assumere come valore commerciale di mercato la cifra di **Euro 250,00/mc.** di ristrutturazione edilizia e trasformazione del volume esistente e si stima così in definitiva il valore dei beni immobili soggetto a pignoramento:

VOLUMETRIA ESISTENTE, valutazione:

-particella 142 volumetria: mc. 374,64 x euro/mc. 250,00x= Euro 93.660,00

-particella 100 volumetria: mc. 227,26 x euro/mc. 250,00x= Euro 56.815,00

Valore commerciale stimato dell'organismo edilizio costituito dai beni immobili eseguiti

*UNITÀ NEGOZIALE 4)voce C) e UNITÀ NEGOZIALE 6):* Euro **150.475,00**

000 000 000

#### RISPOSTE COMUNI AI BENI


##### 10)FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI DEI BENI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la natura dei beni eseguiti consenta di costituire i seguenti

LOTTE per gruppi omogenei:

**LOTTO N.1** formato dalla *-UNITÀ NEGOZIALE 1)-*:

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Via Cardinal Gustavo Testa:

 albergo di categoria 4 stelle- sviluppato su n.4 piani fuori terra e n.2

piani interrati;

-appartamento posto al primo piano del sopracitato [REDACTED] e composto da ingresso locale ufficio con w.c., vano cottura, locale pranzo-soggiorno, disimpegno notte, n.2 camere, bagno, ripostiglio-guardaroba , superficie mq. 118,62;

-Piano terra:-Superficie coperta confinata mq.689,26 ; -Superficie a corte-giardino mq. 291.27;

-Piano primo:-Superficie lorda totale di piano mq. 688.55

-Piano secondo:-Superficie lorda di piano mq. 813.83

-Piano terzo:-Superficie lorda di piano mq. 813.83

-Piano quarto:-Superficie lorda di piano mq. 468.57

-1° Piano interrato:-Superficie lorda di piano mq. 1596.24

-2° Piano interrato:-Superficie lorda di piano mq. 124.31

VALORE TOTALE STIMATO DEL BENE                      EURO                      **7.486.826,90**

CONFINI DEL BENE:-a Nord area pubblica distinta con la particella 2713, a Est area pubblica distinta con le particella 114-2897-3036, a Sud area pubblica distinta con le particelle 3891 e altra proprietà distinta con la particella 3190, a Ovest pubblico marciapiede distinto con le particelle 3123-3124 e Via Cardinal Gustavo Testa;

**LOTTO N.2** formato dalla *-UNITÀ NEGOZIALE 2)-*:

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Vicolo Zenoni n.11:

-Porzione di fabbricato destinato attualmente ad attività ricettiva alberghiera costituito da androne carrale di accesso, area cortilizia esclusiva, al piano terra vano scala, vano scala e corridoio e n.4 camere con bagno esclusivo poste al piano 1°, vano scala e corridoio e n.4 camere con bagno esclusivo poste al piano 2°,-piano interrato servito dal vano scala interno con cantinato e locale centrale termica servito da scala esterna, delle seguenti superfici:

-Piano terra:-androne carrale sup.coperta mq.196.52 - vano scala sup. mq. 12.26;

-Piano primo:-superficie lorda di piano mq. 148.92

-Piano secondo:-superficie lorda di piano mq. 149.95

-Piano interrato:-superficie lorda di piano mq. 107.10


-area a corte:-superficie mq. 196.52

CONFINI DEL BENE: -a Nord particella 976, a Est particelle 1754-1907-2051, a Sud particella 913, a Ovest Vicolo Zenoni particella 913;

VALORE TOTALE STIMATO DEL BENE EURO **406.569,00**

LOTTO N.3 formato dalle -UNITÀ NEGOZIALE 3)- UNITÀ NEGOZIALE 5)-UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a):

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Piazza Caduti della Libertà:

 - albergo di categoria 3 stelle- sviluppato su n.3 piani fuori terra, piano terra con bar-ristorante e hall reception albergo, piano 1° con n.11 camere con bagno, piano 2° con n.8 camere con bagno, corte esclusiva con tettoia e lavanderia, n.1 piano interrato con n.2 cantine, locale c.termica con accesso dalla corte, delle seguenti superfici:

-Piano terra:superficie coperta mq. 283.09;

-Piano primo:-superficie lorda di piano mq. 283.09;

-Piano secondo:-superficie lorda di piano mq. 199,00;

-Piano interrato:-superficie lorda di piano mq.95.96;

CONFINI DEL BENE: -a Nord particella 104, a Est particelle 96-1141, a Sud particelle 142 e100, a Ovest Piazza Caduti della Libertà;

VALORE STIMATO DEL BENE EURO **1.344.550,40**

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Via Don Ronchetti n.1:

-Porzione di fabbricato edificato storicamente in linea, con n.2 piani, piano terra attualmente adibito a lavanderia, piano sottotetto adibito a stenditoio;

-Piano terra:superficie coperta mq.33.47 ;

-Piano primo:-superficie lorda di piano mq. 32.67 ;

CONFINI DEL BENE:-a Nord corte comune particella 87, a Est particelle 90, a Sud Via Don Giuseppe Ronchetti, a Ovest particella 88;

VALORE STIMATO DEL BENE EURO **24.902,50**

VALORE TOTALE DEL LOTTO N.3 EURO **1.369.452,90**

**LOTTO N.4** formato dalle *-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b)-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce c) e UNITÀ NEGOZIALE 6):*

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1:

-scala di accesso, corridoio, n.1 locale cantina situata ad un piano interrato con accesso da scala posta al p.terra in loggia confinata dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati di Boltiere con la particella 142 -Unità Negoziale 4)voce c)- della superficie di:

-Piano Interrato:-superficie totale mq.26.88 ;

CONFINI DEL BENE: -a Nord corridoio comune, a Est altra proprietà, a Sud altra proprietà, a Ovest cantina altra proprietà (con accesso dal corridoio);

Valore stimato del bene unita' negoziale 4)voce b) EURO **6.720,00**

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Via Don Giuseppe Ronchetti n.1:

-porzione di fabbricato in centro storico con originariamente al piano terra locale loggia confinata di ingresso, locale cucina,-al piano 1° disimpegno, locale bagno e una camera, al piano 2° sottotetto e terrazza, e successivamente a intervento edilizio interno non completato privo del solaio di sottotetto;

-Volumetria esistente da ristrutturare: mc. 374.64

CONFINI DEL BENE:-a Nord particella 62sub.4, a Est corte particella 87, a Sud particella 99, a Ovest particella 100;

Valore stimato del bene unita' negoziale 4) voce c) EURO **93.660,00**

-in Comune di BOLTIERE in Provincia di Bergamo in Via Piazza Caduti della Libertà n.3-5:

-porzione di fabbricato in centro storico con n.1 locale al piano terra, n.1 locale al piano 1°, n.1 locale al piano 2°, e successivamente a intervento edilizio interno non completato privo della scala di collegamento ai piani;

-Volume esistente : mc. 227.26

CONFINI DEL BENE:-a Nord particella 102 sub.7, a Est particella 142, a Sud particella 99, a Ovest Piazza Caduti della Libertà;

Valore stimato del bene unita' negoziale 6) EURO **56.815,00**


Valore stimato del bene unita' negoziale 6) EURO **150.475,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO N.4 EURO 157.195,00**

#### 11) COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI ESECUTATI

Il sottoscritto C.T.U. porta all'attenzione dello Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che valutata la natura dei beni oggetto dell'attuale procedura i lotti formati rispettano le consistenze e le attuali destinazioni;

#### 12) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Beni immobili eseguiti di proprietà della 

  
-UNITÀ NEGOZIALE 1):-  è attualmente in attività gestito dalla legittima proprietà;

-UNITÀ NEGOZIALE 2):- Porzione di fabbricato destinato attualmente ad attività ricettiva alberghiera- all'atto del sopralluogo il bene anche se non occupato risulta allo scrivente C.T.U. attualmente in attività e gestito dalla legittima proprietà;

-UNITÀ NEGOZIALE 3) e UNITÀ NEGOZIALE 5): i beni immobili eseguiti destinati ad



attività alberghiera denominata [REDACTED] attualmente in attività e gestita dai proprietari degli immobili [REDACTED] quale attività a conduzione familiare come [REDACTED] lo scrivente C.T.U. non è in grado di documentare a che titolo nonostante la richiesta di documentazione inerente ad eventuali contratti;

*UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a):*-porzione di fabbricato in linea è attualmente utilizzato quale lavanderia dell'albergo [REDACTED], lo scrivente C.T.U. non è in grado di documentare a che titolo nonostante la richiesta di documentazione inerente ad eventuali contratti;

*-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b):*- trattasi di locale cantina non utilizzata;

*-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce c) e UNITÀ NEGOZIALE 6):*-come relazionato le porzioni di fabbricato costituenti unico corpo edilizio compiuto sono state oggetto di comune intervento edilizio non portato a termine, e attualmente risultano non occupate e in stato di abbandono;

*-ONERI E SPESE:* -conseguente ad accesso ad atti amministrativi effettuato all'Ufficio Tributi del Comune di Boltiere il sottoscritto C.T.U. documenta in allegato prospetto nel merito dei Tributi IMU-TASI-TARES/TARI dovuti dalla proprietà dei beni esecutati.

### 13)PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITA'

I beni oggetto dell'attuale procedura esecutiva come relazionato sono fabbricati o porzioni di fabbricato posti in Centro Storico del Comune di Boltiere, e il vigente P.G.T. non prevede procedure espropriative per pubblica utilità;- il sottoscritto C.T.U. porta all'attenzione l'Atto di Convenzione di Piano Urbanistico di iniziativa privata denominato "PIANO DI RECUPERO AREA ZOIA" stipulato con il Comune di Boltiere in data 20/08/1993 N.262 di Repertorio Municipale e trascritto a Bergamo in data 21/09/1993 ai n.ri 27315/20033 e che ha regolamentato l'intervento del Lotto 1 ove è stato realizzato l'albergo [REDACTED];

### 14)PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOC. FOTOGRAFICA

Il sottoscritto C.T.U. allega alla presente Relazione Peritale:

*-UNITÀ NEGOZIALE 1)* [REDACTED] :

-Tav. n.2 P.C. In Sanatoria N.128/2007- P.Terra -Planimetria generale;

-Tav. n.5 P.C. In Sanatoria N.128/2007- Pianta piani 1°-2°-3°;

-Tav. n.6 C.E N.105/2006- Pianta piano 4°-copertura;

-Tav. n.3 Piano Integrato di Intervento-stato di fatto p.interrato;

-Tav.1 Rilievo topografico stato di fatto piano terra;

-Tav.2 Rilievo topografico stato di fatto piano interrato;

-Doc.fotografica:-esterni [REDACTED] - P.Terra-p.1°-p.2°-p.3°-p.4°piani interrati 1°-2°;

*-UNITÀ NEGOZIALE 2)* -Porzione di fabbricato in Vicolo Zenoni:

-Elaborati grafici rilievi :-pianta piano terra – piano 1° - piano 2°- piano interrato;

-Doc.fotografica esterni – piano terra, piano 1°,piano 2°, piano interrato;

*-UNITÀ NEGOZIALE 3) e UNITÀ NEGOZIALE 5)* - [REDACTED] -:

-Elaborati grafici rilievi :-pianta piano terra – piano 1° - piano 2°- piano interrato;

-Doc.fotografica esterni – piano terra, piano 1°,piano 2°, piano interrato;

*-UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a):*-porzione di fabbricato-in via Don G.Ronchetti n.1:

-Elaborati grafici rilievi :-pianta piano terra – piano sottotetto;

-Doc.fotografica esterni – piano terra, piano sottotetto ;

*-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b)* -cantina -:

-Elaboratografico rilievo piano interrato;

-Doc.fotografica esterni – piano terra, piano interrato;

*-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce c) e UNITÀ NEGOZIALE 6)*-porzioni di fabbricato:

-Elaborati grafici rilievi :-pianta piano terra – piano 1° - piano 2°;

-Doc.fotografica esterni – piano terra, piano 1°,piano 2°;

### 15)NOTA DI VOLTURA CATASTALE DEI BENI

Il sottoscritto C.T.U. successivamente alla vendita dei beni eseguiti presenterà le relative volture catastali.

### 16)SEPARATA DESCRIZIONE DEI LOTTI FORMATI

Il sottoscritto C.T.U. allega separatamente la descrizione dei LOTTI formati secondo lo schema dei bandi di vendita immobiliare.

--)ELENCO ALLEGATI

A)-UNITÀ NEGOZIALE 1)

B)-UNITÀ NEGOZIALE 2)

C)-UNITÀ NEGOZIALE 3) e UNITÀ NEGOZIALE 5)

D)-UNITÀ NEGOZIALE 4) voce a)

E)-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce b)

F)-UNITÀ NEGOZIALE 4)voce c) e UNITÀ NEGOZIALE 6)

Lo scrivente C.T.U. ritenendo di avere assolto all'incarico ricevuto deposita la relazione in Cancelleria e invia a mezzo posta ordinaria e posta elettronica alle parti la seguente documentazione, questo trenta giorni prima dell'udienza fissata per la giornata del 12/05/2017 invitando a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la predetta udienza:

-il sottoscritto C.T.U. invia al **creditore procedente**:

-n.1 copia della relazione completa dei suoi allegati;

-n.1 CD-ROM contenente la relazione tecnico-estimativa completa dei relativi allegati;

-n.1 CD-ROM contenente la relazione tecnico-estimativa, ed i soli allegati relativi alle riproduzioni fotografiche e planimetrie, il tutto privo dei dati sensibili dei creditori, dei comproprietari o di altri soggetti;

-il sottoscritto C.T.U. invia al **creditore intervenuto**:

-n.1 copia della relazione completa dei suoi allegati;

-il sottoscritto C.T.U. invia ai **debitori**:

-n.1 copia della relazione completa dei suoi allegati;

La presente relazione consta di N. 99 pagine più la copertina e i suoi allegati da A a F .

Mozzo li, 12 aprile 2017

Firmato digitalmente