

TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **868/16**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Laura Irene Giraldi**

PROMOSSA DA: **BCC BERGAMASCA E OROBICA SCPA**
- con avv. **Giovanni Pizzigoni**

CONTRO: 

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Con incarico del giorno 19.12.2016 il G.E. della causa in oggetto, nominava esperto estimatore la sottoscritta arch. Diana Scudeletti, libera professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 2192, con studio professionale in via Agliardi, 9 - Paladina (Bergamo) ed iscritta a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Bergamo al n°340. Con il conferimento dell'incarico accettato il giorno 8.03.2017. Si concedeva il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 7.7.2017 per il deposito in cancelleria della relazione di perizia sottoscritta e dei relativi allegati. In seguito veniva concessa alla sottoscritta proroga di 60 giorni per lo svolgimento dell'incarico.

Ciò premesso, letti gli atti e i documenti della procedura, svolti i necessari accertamenti, sopralluoghi e rilievi degli immobili pignorati, esperite le opportune visure ed accessi presso l'U.T.E. di Bergamo e l'U.T.C. di Urgnano e presso la

ARCH. DIANA SCUDELETTI
VIA AGLIARDI N.9 - 24030 PALADINA (BG)
TELL: 349 5925449 E-MAIL: DIANA.ARCH@LIBERO.IT



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, la scrivente ha redatto la perizia di consulenza tecnica che segue.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

Provveda:

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



- trovino nelle condizioni previste dall'art. 40,6 comma L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5. per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985;*
 - 6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia all'N.C.E.U. in relazione alla legge 1949/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
 - 7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;*
 - 8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*



- pignorato sia di proprietà o derivante da qualcuno dei suddetti titoli; all'informazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;*
 - 10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
 - 11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;*
 - 12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso eventualmente per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - 13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;*
 - 14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



15. proceda, in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare."

QUESITO N. 1

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

Risposta

Oggetto del pignoramento sono due unità immobiliari, facenti parte di unico complesso industriale, composto da fabbricato industriale con uffici e abitazione del custode. Gli immobili sono ubicati in Comune di Urgnano e di proprietà: della società Alice Service srl per 1/1 (*allegato 1*):

LOTTO 1 –

Fabbricato industriale con palazzina uffici e abitazione del custode:

- 1702 sub. 701, p S1-1, cat. D/7, cl. 2, rendita euro 8.056,73 –

Depositi, magazzino, servizi, locale filtro, locale caldaia al piano interrato; uffici e magazzino al piano rialzato, nove uffici, atrio di ingresso, disimpegni



e due servizi, oltre a magazzino e servizi al piano rialzato: tre uffici, disimpegno, ripostiglio e servizi al piano secondo.

- 1702 sub. 702, p S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 8 vani, sup. cat. 208 m², sup. cat. 208 m², totale escluse aree scoperte 203 m², rendita euro 743,70 –

Appartamento con disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni al piano primo, due locali cantina e bagno all'interrato e locale studio al sottoletto.

Confini in un sol corpo:

da nord verso est: altra proprietà al mapp. 4836, altra proprietà al mapp. 2124, strada comunale, altra proprietà al mapp. 9329, altra proprietà al mapp. 1703.

QUESITO N. 2

ad una sommatoria descrizione del bene;

Risposta

In data 19 maggio e 26 maggio 2017 la sottoscritta effettuava i sopralluoghi.

I beni, oggetto della presente, si trovano in comune di Ugnano, nella zona sud-ovest del paese, nei pressi della Strada Statale Francesca, via commerciale di discreta rilevanza. Trattasi di complesso industriale composto da capannone industriale, palazzina uffici e abitazione del custode sul fronte, il tutto attorniato da area di pertinenza a cortile/giardino. Da verifica del P.G.T. la costruzione ricade in ambiti produttivi confermati.

Edificati intorno agli anni '90. Segue una ristrutturazione del 1997 e una manutenzione ordinaria nel 2010.

Vi si accede da Via Spirano al civico 638, attraverso cancello carrale con apertura automatizzata e attraverso accesso pedonale. Sul fronte strada è presente la palazzina uffici/abitazione, che presenta due piani fuori terra e un



interrato, oltre a piccola porzione di sottotetto. L'area esterna antistante la palazzina è a giardino e si estende parzialmente sul lato ovest dell'edificio. Dal cancello pedonale un vialetto in pietra porta all'ingresso della palazzina uffici. La palazzina presenta pianta piuttosto irregolare, intonacata e tinteggiata, con un gioco di volumi che mettono in evidenza la caratteristica di rappresentanza della stessa. Presenta uno sporto di gronda evidente che funge da chiusura dei volumi sottostanti. La copertura è in lamiera verniciata. Sul retro è localizzato il capannone industriale. il corpo di fabbrica ha pianta piuttosto regolare, presenta una rampa che porta al piano interrato e una rampa che porta al piano rialzato, entrambe prospicienti l'accesso carrale.

Il complesso in oggetto, presenta strutture in elevazione in travi e pilastri in c.a. La copertura in travi prefabbricate in c.a. All'esterno il capannone presenta un rivestimento in doghe verticali metalliche. La copertura è impermeabilizzata da guaina bituminosa, vi sono dei "lucernari" parzialmente deteriorati e in parte oggetto di infiltrazioni d'acqua.

In merito al sub. 701 -

All'interrato sono presenti: un ampio magazzino con altezza di poco più di 3 metri, con pavimento in battuto di cemento, serramenti industriali tipo ferro-vetro con inferriate, portone scorrevole tipo industriale in ferro e vetro, che permette l'accesso carrale dalla rampa; sul fondo del magazzino, lato ovest è presente porta di sicurezza e scala esterna che conduce al cortile; vi sono un piccolo locale sgabuzzino, un locale disimpegno che porta al vano scala e conduce agli uffici; il locale servizi igienici che presenta pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche e è dotato di wc, lavabo e doccia; un locale deposito con altezza di circa metri 2,70, piastrellato e controsoffittato, con serramenti in alluminio, attualmente con accesso dell'area di approdo della rampa esterna o dal vano



scala localizzato sul lato est, e diviso da altro locale definito "disimpegno" (così come da CIL del 2010) con elementi in cartongesso*; due piccoli vani, piastrellati, adibiti a locale tecnico e deposito, aventi porte di accesso in alluminio. All'interrato è localizzato anche il locale caldaia, accessibile da scala posta all'esterno dell'edificio, sul lato ovest.

Al piano soprastante sono presenti gli uffici e vi si accede dal fronte su via Spirano. Gli uffici presentano finiture e materiali di pregio. La hall di ingresso con porta in vetro, presenta pavimento in pietra naturale, finitura a parete con intonaco tipo stucco veneziano, con una zona rialzata sul retro e illuminata da grande lucernario; dalla hall si accede ai nove locali ad ufficio (uffici del personale, sala riunioni, sala conferenze...), che presentano differenti metrature, tre sono localizzati nell'ala est, altri tre uffici con servizi si trovano nell'ala ovest e ulteriori tre locali ad ufficio e servizi sono collocati nel retro della hall e collegati da disimpegno da un lato e con rampa per superare il piccolo dislivello dall'altro. Si può accedere agli uffici anche da porte blindate laterali, in corrispondenza dei vani scala sul fronte est e ovest. Gli uffici presentano un buono stato di manutenzione; sono pavimentati con piastrelle ceramiche a scacchiera bianca/nera tipo marmo, intonacati e tinteggiati, presentano illuminazione con plafoni a sospensione e nella sala conferenze con corpi illuminanti incassati nel controsoffitto, hanno impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori e impianto di condizionamento con split a parete; porte e serramenti interni in legno e legno e vetro e serramenti esterni in legno e metallici con vetrocamera e veneziane, le soglie sono in pietra naturale; alcuni serramenti in legno dall'esterno appaiono deteriorati e necessitano di manutenzione; i due bagni nella zona uffici sono pavimentati e presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche, sono dotati di wc e lavabi; da scala adiacente gli uffici collocati sul retro è possibile accedere



all'interrato. Dalla zona uffici è possibile accedere alla sala attualmente definita show-room. Questo locale*, facente parte del capannone, è pavimentato con listelli in laminato sbiancato tipo parquet, solo una piccola parte sul fondo presenta un rivestimento tipo moquette scuro, le pareti sono tinteggiate di nero ed le travi a vista di copertura di bianco; sono presenti molti corpi illuminanti a sospensione; è presente un portone industriale con apertura a libro, che permette di accedere alla rampa di carico/scarico; al momento del sopralluogo la sala era occupata da una installazione tipo quinta teatrale, da grande elemento divisorio curvo rosso e da numerose sedie, oltre ad elementi espositivi e materiali vari; è presente un bagno con antibagno, pavimentato e con rivestimenti in piastrelle ceramiche, dotato di wc e lavabo. Al fine della valutazione questo locale "show-room" sarà considerato magazzino, così come da autorizzazioni edilizie completate (rif. risposta punto 4).

Il locale adiacente a magazzino, separato da parete in cartongesso*, presenta pavimento in battuto di cemento e travi prefabbricate a vista; sono presenti corpi illuminanti a sospensione tipo neon; è presente un portone industriale con apertura a libro. E' presente porta di sicurezza laterale e scala esterna che conduce al cortile.

Dal vano scala posto sul lato est della palazzina uffici è possibile accedere al piano primo, ove si trovano tre locali ad ufficio, uno con piccolo ripostiglio, un bagno e disimpegno. Gli uffici al piano primo presentano le medesime finiture degli uffici al piano sottostante.

Le scale sono in c.a., rivestite in pietra naturale e con barriera in legno.

L'unità immobiliare sub. 701 è dotata di impianto di allarme.

* In merito alla suddivisione interna dei locali realizzata con CIL del 2010, ("sala collaudo/magazzino al piano rialzato e disimpegno/deposito al piano interrato) da



accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune, si è verificata la non conformità con le autorizzazioni edilizie, come meglio specificato al punto 4.

L'unità immobiliare è complessivamente ben mantenuta e si presenta in buono stato di conservazione.

In merito al sub. 702 –

Si accede all'appartamento attraverso porta e vano scala indipendente e laterale agli uffici, sul lato ovest della palazzina. Raggiunto il piano primo, dalla porta blindata si accede al disimpegno di ingresso; vi sono la cucina, il soggiorno, la sala da pranzo, un disimpegno della zona notte, tre locali e due bagni. La pavimentazione è in parquet, ad eccezione di cucina e bagni che presentano pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Le porte sono in legno ad eccezione della scorrevole della cucina in vetro. E' presente riscaldamento e elementi radianti a parete. I bagni sono dotati di scaldasalviette, di wc, lavabo e bidet, in uno vi è la doccia, nell'altro è presente vasca idromassaggio.

Dal soggiorno, dalla zona ove è collocato il camino, è possibile accedere alla scala che porta al locale studio del piano sottotetto. La scala presenta struttura e barriera metallica con pedate in legno. Il locale è illuminato anche da lucernario fisso a cupola, che presenta delle scrostature sui bordi.

Al piano interrato, accessibili dal vano scala, vi sono due locali cantina e bagno. Nel sottoscala si trova piccolo locale ripostiglio. I locali cantina sono piastrellati, i muri intonacati e tinteggiati. Vi sono vari punti ai piedi dei muri che presentano macchie e scrostature. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche, è dotato di wc e lavatoio.

L'unità immobiliare è complessivamente ben mantenuta e si presenta in buono stato di conservazione.



QUESITO N. 3

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

Risposta

La palazzina è stata realizzata intorno agli anni '90 e ristrutturata nel 1997, è stata oggetto di manutenzione ordinaria nel 2010. Si rimanda al punto 4.

QUESITO N. 4

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

Risposta

Le pratiche edilizie che è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico (allegato 2) si riferiscono:



- **Autorizzazione In sanatoria del 15.12.1997 n. 10306 prot, per difformità dello stato di fatto e le autorizzazioni edilizie;**
- **Concessione edilizia con contributo del 11.12.1997 n. 5620 R.C. e n. 7920 prot., per sistemazioni interne palazzina uso ufficio e parziale cambio di destinazione uso da magazzino ad ufficio;**
- **Concessione edilizia gratuita del 3.07.1998 n. 5754 R.C. e n. 6349 prot., variante alla precedente;**
- **Certificato di Agibilità del 13.11.1998;**
- **CIL del 29/10/2010 n. 14112 prot., comunicazione manutenzione ordinaria per modifiche interne e installazione impianto di ventilazione meccanica controllata ad integrazione dell'impianto di riscaldamento In un edificio ad uso produttivo; comunicazione del Comune e richiesta integrazione del 20.01.2011, integrazione non reperita;**
- ACE

Sub. 702:

la planimetria di progetto è pressochè conforme a quanto rilevato presso i luoghi

Sub. 701:

non risulta integrata la CIL del 2010; in merito alla citata CIL si è verificato presso i luoghi che sono stati realizzati i tavolati in cartongesso ma non l'impianto di ventilazione meccanica controllata; sarebbe necessaria dunque la demolizione dei divisori in cartongesso al fine di riportare lo stato di fatto conforme alle autorizzazioni edilizie completate, con una spesa complessiva per demolizione, smaltimento e ripristino di circa € 4.000. (Sarebbe anche possibile presentare una sanatoria con il versamento dell'oblazione di € 1000 per opere parzialmente eseguite, con la necessità di integrazione delle opere mancanti, ovvero della ventilazione meccanica controllata, poichè i due locali risultano sprovvisti dei



necessari ricambi d'aria. I costi della fornitura e posa della VMC, sarebbero da valutarsi nello specifico in base alle necessità dell'utilizzo futuro dell'immobile e dei locali. Sarebbe inoltre necessario procedere, in tal caso, a variazione catastale; al momento la sottoscritta, causa l'assenza della integrazione della CILA, così come da richiesta del Comune del 20.01.2011, e della assenza della VMC, ritiene di prendere in considerazione, ai fini della valutazione dell'immobile, l'indicazione di necessità di demolizione dei divisori in cartongesso al fine di riportare lo stato di fatto conforme alle attuali autorizzazioni edilizie completate.)

QUESITO N. 5

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

Risposta

Non trattandosi di terreno non si allega certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 6

all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia all'N.C.E.U. in relazione alla legge 1949/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Risposta



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

La partita catastale relativa agli immobili in Urganano, via Spirano SN (*allegato 1*) è intestata a:

[REDACTED] *proprietà per 1/1*

ed è relativa ai seguenti mappali:

LOTTO 1

- 1702 sub. 701, p S1-1, cat. D/7, cl. 2, rendita euro 8.056,73 –
- 1702 sub. 702, p S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 8 vani, sup. cat. 208 m², sup. cat. 208 m², totale escluse aree scoperte 203 m², rendita euro 743,70 –

La verifica delle planimetrie catastali dei beni, hanno evidenziato come le stesse risultino pressochè conformi in merito alla situazione realmente accertata, se non per i due tavolati in cartongesso esistenti nel sub. 701, nel capannone all'interrato e al piano rialzato, dei quali sarebbe però necessaria la demolizione al fine di riportare lo stato di fatto conforme alle autorizzazioni edilizie completate, così come meglio spiegato al punto 4.

QUESITO N. 7

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

Risposta



In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data della notifica, [redacted] risultava intestata sui beni riferiti all'esecuzione in oggetto, in forza dei seguenti atti:

notaio Mauro Ruggiero, atto del 23.04.2010, rep. n. 73524/16179 trascritto a Bergamo in data 18.05.2010 al nn. 26725/15207. Con tale atto la società [redacted] acquistava dalla [redacted] [redacted] in esecuzione all'autorizzazione del Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo e con l'intervento del Liquidatore dott. [redacted] complesso industriale, composto da palazzina uffici, capannone, appartamento del custode, area pertinenziale in via Spirano 638, edificato su area identificata a catasto con la particella 1702, ente urbano di are 33,00 con: magazzino, locale deposito, due bagni, tre vani, disimpegno e scale interne al piano rialzato; magazzino, nove locali ad uso uffici, tre bagni, disimpegno e scale interne, al piano primo; e da appartamento con quattro vani, cucina, disimpegno e scale interne al piano primo, due vani, disimpegno e scale interne al piano interrato, due vani e scale interne al piano sottotetto.

...

Confini in un sol corpo: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.

Il tutto identificato all'NCEU al mappale 1702 sub. 701, fabbricato industriale e sub. 702 appartamento.....

notaio Jean-Pierre Farhat, atto del 26.04.2012, rep. n. 179808/58098 trascritto a Bergamo in data 9.05.2012 ai nn. 19837/12983. Con tale atto la società [redacted] modificava la propria



denominazione sociale in [REDACTED]
[REDACTED]

notaio Alfredo Coppola Bottazzi, atto del 17.12.2013, rep. n. 61564/32071
trascritto a Bergamo in data 9.01.2014 ai nn. 776/629. Con tale atto la società

[REDACTED]
[REDACTED]
notaio Alfredo Coppola Bottazzi, atto del 17.12.2013, rep. n. 61564/32071
trascritto a Bergamo in data 9.01.2014 ai nn. 777/630. Con tale atto la società

QUESITO N. 8

all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da qualcuno dei suddetti titoli; all'informazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;

Risposta

E' stata effettuata ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



Bergamo in data 12.04.2017 e 29.06.2017.

PROVENIENZA DEI BENI:

1) **Atto di compravendita in data 28.03.1995, notaio Paolo Marinelli, rep. n. 517.884/21632, trascritto a Bergamo in data 26.04.1995 al nn. 12608/9286.**

Con tale atto [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], in [REDACTED] complesso immobiliare ai mappali 1702 sub. 2,3,4,5 avente accesso da via Spirano, insistente su terreno al mappale 1702 di are 33.00, costituito da fabbricato ad uso magazzini e servizi all'interrato, uffici e reparti di lavorazione al piano terra, nonché abitazioni al piano primo...

Confini in corpo unico con andamento orario: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.

...Si è fatto riferimento al *vincolo non aedificandi* a favore del Comune di Ugnano giusta atto del 18.09.1981, rep. N. 3328/681 Not. Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo in data 8.10.1981 al nn. 24575/19271 (*vincolo che attualmente risulterebbe decaduto per la modifica dello strumento urbanistico*).

2) **Atto di compravendita in data 16.10.1997, notaio Antonio Parimbelli, rep. n. 73506/25746, trascritto a Bergamo in data 14.11.1997 ai nn. 37502/29238.**

Con tale atto [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED], [REDACTED] complesso immobiliare ai mappali 1702 sub. 2,3,4,5 avente accesso da via Spirano, insistente su terreno al mappale 1702 di are 33.00, costituito da fabbricato ad uso magazzini e servizi all'interrato, uffici e reparti di lavorazione al piano terra, nonché abitazioni al piano primo...

Confini: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.



3) Atto di compravendita in data 16.10.1997, notaio Antonio Parimbelli, rep. n. 73509/25747, trascritto a Bergamo in data 14.11.1997 ai nn. 37503/29239.

Con tale atto [redacted] acquistava dalla società [redacted] in [redacted], complesso immobiliare ai mappali 1702 sub. 2,3,4,5 avente accesso da via Spirano, insistente su terreno al mappale 1702 di are 33.00, costituito da fabbricato ad uso magazzini e servizi all'interrato, uffici e reparti di lavorazione al piano terra, nonché abitazioni al piano primo...

Confini: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.

La società [redacted] modificava denominazione sociale in [redacted] - atto in data 12.12.2003 rep. 21389 Not. R. Foglieni, atto che non risulterebbe trascritto (rif. visura storica catastale – all. 1).

La società [redacted] modificava denominazione sociale con atto in data 29.06.2006 rep. 19.988 Not. A. Santus, trascritto a Bergamo in data 3.08.2006 ai nn.51876/30615, successivamente rettificato con atti Not. A. Santus trascritti: in data 17.06.2013, ai nn. 24707/16908 – in data 18.09.2013, ai nn. 36498/25022 – in data 9.02.2015, ai nn. 4691/3341 – in data 10.08.2015, ai nn. 33784/23340, in [redacted]

4) Atto di compravendita in data 17.05.2007, notaio Armando Santus, rep. n. 23321/10171, trascritto a Bergamo in data 6.6.2007 ai nn. 35828/20417.

Con tale atto [redacted] acquistava dalla società [redacted], complesso immobiliare ai mappali 1702 sub. 701 e 702 avente accesso da via Spirano 628,



insistente su terreno di pertinenza al mapp. 1702 di are 33, costituito da porzione immobiliare con magazzino, locale deposito, due bagni, tre vani, disimpegno e scale interne al piano rialzato; magazzino, nove locali ad uso uffici, tre bagni, disimpegno e scale interne, al piano primo; e da appartamento con quattro vani, cucina, disimpegno e scale interne al piano primo, due vani, disimpegno e scale interne al piano interrato, due vani e scale interne al piano sottotetto.

...

Confini in un sol corpo: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.

5) Atto di compravendita in data 23.04.2010, notario Mauro Ruggiero, rep. n. 73524, trascritto a Bergamo in data 18.05.2010 al nn. 26725/15207. Con tale atto la società **[REDACTED]** acquistava dalla **[REDACTED]**, in esecuzione all'autorizzazione del Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo e con l'intervento del Liquidatore dott. **[REDACTED]** complesso industriale, composto da palazzina uffici, capannone, appartamento del custode, area pertinenziale in via Spirano 638, edificato su area identificata a catasto con la particella 1702, ente urbano di are 33,00 con: magazzino, locale deposito, due bagni, tre vani, disimpegno e scale interne al piano rialzato; magazzino, nove locali ad uso uffici, tre bagni, disimpegno e scale interne, al piano primo; e da appartamento con quattro vani, cucina, disimpegno e scale interne al piano primo, due vani, disimpegno e scale interne al piano interrato, due vani e scale interne al piano sottotetto.

...

Confini in un sol corpo: mapp. 4836, 3405, via Spirano e mapp. 1703.

Il tutto identificato all'NCEU al mappale 1702 sub. 701, fabbricato industriale e



sub. 702 appartamento.....

notaio Jean-Pierre Farhat, atto del 26.04.2012, rep. n. 179808/58098

trascritto a Bergamo in data 9.05.2012 al nn. 19837/12983. Con tale atto la società [redacted] modificava la propria denominazione sociale in [redacted] e [redacted]

notaio Alfredo Coppola Bottazzi, atto del 17.12.2013, rep. n. 61564/32071

trascritto a Bergamo in data 9.01.2014 al nn. 776/629. Con tale atto la società [redacted] modificava la propria denominazione sociale in [redacted]

notaio Alfredo Coppola Bottazzi, atto del 17.12.2013, rep. n. 61564/32071

trascritto a Bergamo in data 9.01.2014 al nn. 777/630. Con tale atto la società [redacted] trasferiva la propria [redacted]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1) Trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo del 01.10.2009 – nn. 63633/40462

a Favore [redacted]

[redacted], Per il diritto di proprietà - quota 100/100

contro: [redacted] - Per il diritto di proprietà - quota 100/100

Si specifica che la società è in liquidazione e concordato preventivo così come da decreto del 13.08.2009

Grava sui beni in Urgnano, oltre ad altri sui mappali:

- 1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,



- 1702 sub. 702, S1-2, cat. A/2, SN,

2) iscrizione del 18.05.2010– nn. 26726/4923 – Ipoteca volontaria

a Favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO OROBICA DI BARIANO E COLOGNO AL SERIO SOCIETA' COOPERATIVA, sede Cologno Al Serio, CF= 02258510169

contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo atto in data 23.04.2010

- capitale = € 1.500.000,00
- tasso annuo = 5%
- interessi = € 1.500.000,00
- spese = -
- somma complessiva = € 3.000.000,00
- durata: 20 anni

Grava sui beni in Urgnano

- 1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,
- 1702 sub. 702, S1-2, cat. A/2, SN,

3) iscrizione del 27.07.2012– nn. 33984/5276 – Ipoteca giudiziale

a Favore [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo

- capitale = € 264.242,49
- tasso annuo = -
- interessi = -



- spese = -
- somma complessiva = € 370.000,00

Grava sui beni in Urganano

- 1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,
- 1702 sub. 702, S1-2, cat. A/2, SN,

4) iscrizione del 24.09.2013 – nn. 37115/6018 – Ipoteca giudiziale

a Favore [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Derivante da decreto Ingiuntivo

- capitale = € 4.804,54
- tasso annuo = -
- interessi = € 117,97
- spese = € 986,09
- somma complessiva = € 5.908,60

Grava sui beni in Urganano

- 1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,

5) iscrizione del 15.11.2013– nn. 43711/7141 – Ipoteca giudiziale

a Favore BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI, sede
Vicenza, CF=00204010243

contro: soggetto 1 - [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1/1
soggetti 2 e 3 ([REDACTED]) relativamente ad altre unità
negoziali



Derivante da decreto ingiuntivo

- capitale = € 232.351,76
- tasso annuo = -
- interessi = € 17.648,24
- spese = -
- somma complessiva = € 250.000,00

Grava oltre ad altri sui beni in Urgnano

Unità negoziale 1

- **1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,**
- **1702 sub. 702, S1-2, cat. A/2, SN,**

6) trascrizione del 29.08.2016 – nn. 38924/25673 – Atto di pignoramento

a Favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA
SCPA, sede Cologno al Serio (BG), CF=04074830169 - Per il diritto di
proprietà: quota 1/1.

contro:


in virtù di atto Giudiziarlo del Tribunale di Bergamo in data 9.08.2016 rep. n.
8832 da verbale di pignoramento

Grava sui beni in Urgnano

- **1702 sub. 701, S1-1, cat. D/7, SN,**
- **1702 sub. 702, S1-2, cat. A/2, SN,**

QUESITO N. 9

alla determinazione del valore degli immobili pignorati

Risposta



I beni, oggetto della presente, si trovano in comune di Urgnano. Trattasi di complesso industriale composto da capannone industriale, palazzina uffici e abitazione del custode, con area di pertinenza.

Il valore al m² degli immobili viene desunto dall'indicazione riportata dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2016 semestre 2 (ultima quotazione disponibile), il "Listino prezzi degli immobili" 2016 di F.I.M.A.A., Case e Terreni, osservatorio immobiliare 2017, nonché dalle indicazioni ottenute da operatori immobiliari della zona. Il criterio di stima considera anche aspetti quali l'ubicazione, i collegamenti con i servizi, la qualità della zona, l'adattabilità, ovvero aspetti peculiari sia del fabbricato nel suo complesso sia dei singoli beni.

- per il capannone, tenendo conto di quanto sopraesposto, del buono stato di conservazione e manutenzione, ma anche della altezza ridotta che ne penalizza la adattabilità, si è stimato un prezzo base di Euro 550,00 (cinquecentocinquanta) al m².

-per gli uffici, pur facendo parte del complesso industriale, poiché localizzati nella palazzina di rappresentanza ben distinguibile dal capannone adiacente, e tenendo conto di quanto sopraesposto, si è stimato un prezzo base di Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta) al m².

- per l'abitazione, tenendo conto di quanto sopraesposto, si è stimato un prezzo base di Euro 1150,00 (millecentocinquanta) al m².

- per l'area esterna, adibita in parte a giardino di rappresentanza, a parcheggio e transito mezzi, tenendo conto di quanto sopra, si è stimato un prezzo base di Euro 70,00 (settanta) al m².

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



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

Per il capannone all'interrato, tenendo conto di quanto sopraesposto, si ritiene di applicare un coefficiente correttivo di 0,80.

LOTTO 1- complesso Industriale con palazzina uffici e abitazione del custode

Determinazione della **superficie ragguagliata commerciale** :

| locale | slp | coeff. | SUP. COM. |
|--------------------------|-------------------------|--------|-------------------------------|
| magazzino PR | m ² 565,40 x | 1,00 = | m ² 565,40 |
| magazzino/deposito PS | m ² 959,00 x | 0,80 = | m ² 767,20 |
| Tot. capannone | | | m² 1.332,60 |
| uffici PT | m ² 434,52 x | 1,00 = | m ² 434,52 |
| uffici P1 | m ² 105,00 x | 1,00 = | m ² 105,00 |
| Tot. uffici | | | m² 539,52 |
| Appartamento PT | m ² 174,46 x | 1,00 = | m ² 174,46 |
| Sottotetto app. P1 | m ² 16,40 x | 0,33 = | m ² 5,41 |
| Cantina PS | m ² 53,40 x | 0,33 = | m ² 17,62 |
| Tot. appartamento | | | m² 197,49 |

Pertanto si determina il **valore commerciale del capannone (magazzini e depositi):**

$$m^2 1.332,60 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 732.930,00 \text{ approssimato a } \text{€ } 732.500,00$$

Pertanto si determina il **valore commerciale uffici:**

$$m^2 539,52 \times \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 728.352,00 \text{ approssimato a } \text{€ } 728.000,00$$

Pertanto si determina il **valore commerciale dell'abitazione:**

$$m^2 197,49 \times \text{€ } 1.150,00 = \text{€ } 227.113,50 \text{ approssimato a } \text{€ } 227.000,00$$



Pertanto si determina il **valore commerciale dell'area esterna:**

m² 2.200,00 x € 70,00 = € 154.000,00 approssimato a **€ 154.000,00**

Per un totale di € 1.841.500,00 approssimato a **€ 1.841.500,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- *Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarìa:*

€ -276.225,00

- *Riduzione del valore per la messa in conformità edilizia/urbanistica, demolizione, smaltimento tavolati cartongesso e ripristino, circa:*

€ -4.500,00

- *Riduzione per smaltimento e sostituzione lastre lucernari capannone circa:*

(circa m² 95 di copertura x € 60,00/mq)

€ -5.700,00

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

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 € 1.555.075,00

Approssimato a € 1.555.000,00

(Diconsi Euro unmillionecinquacentocinquantacinquemila/00)

QUESITO N. 10:

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

Risposta:



Premesso quanto sopra, per le caratteristiche delle unità immobiliari, in quanto parte di unico complesso industriale, si ritiene sia opportuna la **vendita in unico lotto**, la cui consistenza ed il cui valore attribuibile risulta definito come di seguito.

LOTTO 1 –

Fabbricato industriale con palazzina uffici e abitazione del custode:

- 1702 sub. 701, p S1-1, cat. D/7, cl. 2, rendita euro 8.056,73 –

Depositi, magazzino, servizi, locale filtro, locale caldaia al piano interrato; **uffici e magazzino** al piano rialzato, **nove uffici, atrio di ingresso, disimpegni e due servizi**, oltre a **magazzino e servizi** al piano rialzato: **tre uffici, disimpegno, ripostiglio e servizi** al piano secondo.

- 1702 sub. 702, p S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 8 vani, sup. cat. 208 m², sup. cat. 208 m², totale escluse aree scoperte 203 m², rendita euro 743,70 –

Appartamento con disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni al piano primo, **due locali cantina e bagno all'interrato e locale studio** al sottotetto.

Confini in un sol corpo:

- da nord verso est: altra proprietà al mapp. 4836, altra proprietà al mapp. 2124, strada comunale, altra proprietà ai mapp. 9329, altra proprietà al mapp. 1703.

Superficie ragguagliata commerciale capannone circa m² 1332

Superficie ragguagliata commerciale uffici circa m² 539

Superficie ragguagliata commerciale appartamento custode circa m² 197

Superficie area esterna circa m² 2200

TOTALE VALORE LOTTO 1

€ 1.555.000,00

(Diconsi Euro unmillionecinquecentocinquantacinquemila/00)



QUESITO N. 11:

all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

Risposta:

Considerate le caratteristiche proprie del complesso industriale in oggetto, la sottoscritta può affermare che non è conveniente ricorrere a divisione del bene.

QUESITO N. 12:

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

Risposta:

Allo stato attuale le unità immobiliari in oggetto, sub. 701 e sub. 702, di proprietà della società [REDACTED] sono parzialmente occupate dalla società [REDACTED] [REDACTED] la sottoscritta è stato fornito dal sig. [REDACTED], contratto di locazione ad uso commerciale (allegato 6), con decorrenza dal 1/05/2017, successiva al pignoramento.



QUESITO N. 13:

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

Risposta:

Non risulta in corso alcuna procedura espropriativa per P.U. riguardante i beni in oggetto.

QUESITO N. 14:

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

Risposta:

Si allegano le planimetrie catastali dell'immobile (*allegato 1*) e la documentazione fotografica acquisita durante i sopralluoghi (*allegato 3,4,5*).

QUESITO N. 15:

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

Risposta:

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

QUESITO N. 16:

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



gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.

Risposta:

Vedasi Bando di vendita immobiliare, allegato a parte.

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

Paladina 04/08/2017

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Diana Scudeletti

Allegati:

- 1 – documentazione catastale
- 2 – autorizzazioni edilizie
- 3 – documentazione fotografica sub. 701 – Piano terra, uffici
- 4 – documentazione fotografica sub. 701 – Piano terra, show room e magazzino; piano primo, uffici
- 5 – documentazione fotografica sub. 702 – Abitazione custode; documentazione fotografica esterni
- 6 – contratto di locazione

Allegato a parte:

- bando di vendita immobiliare



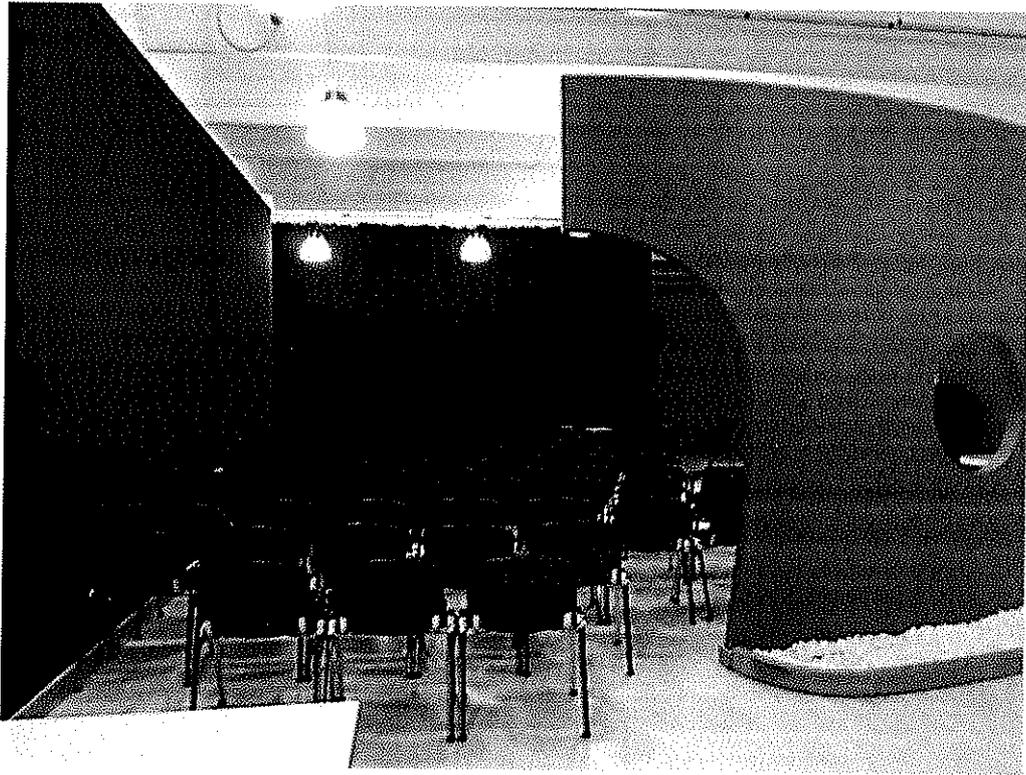


FOTO 25

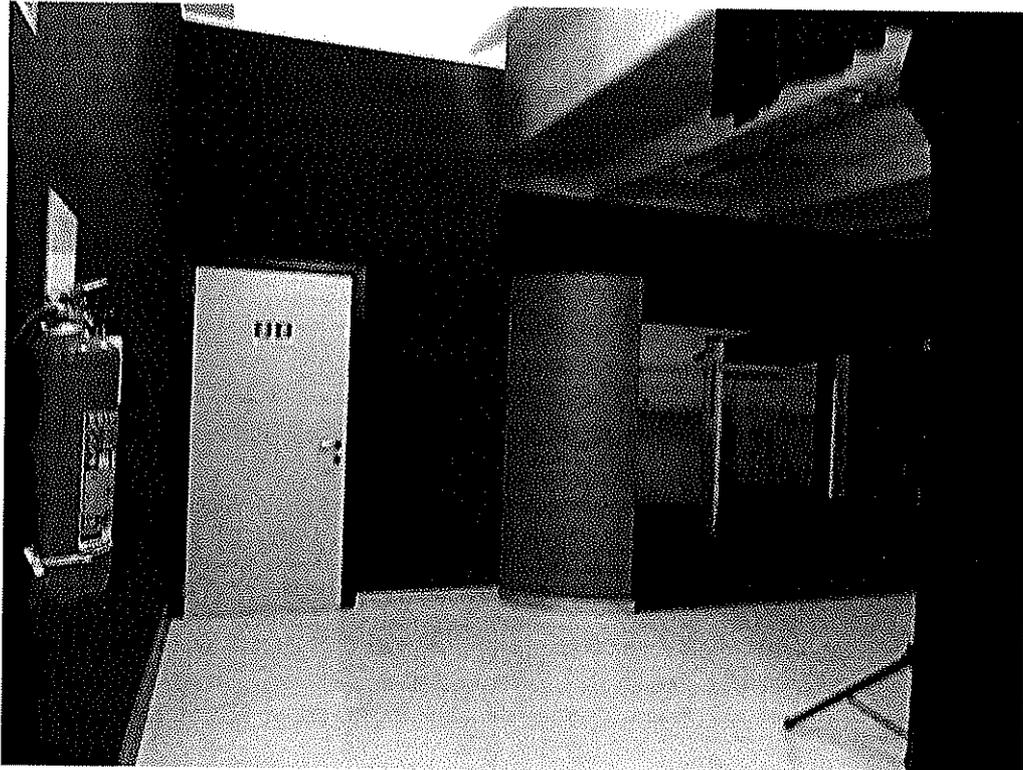


FOTO 26

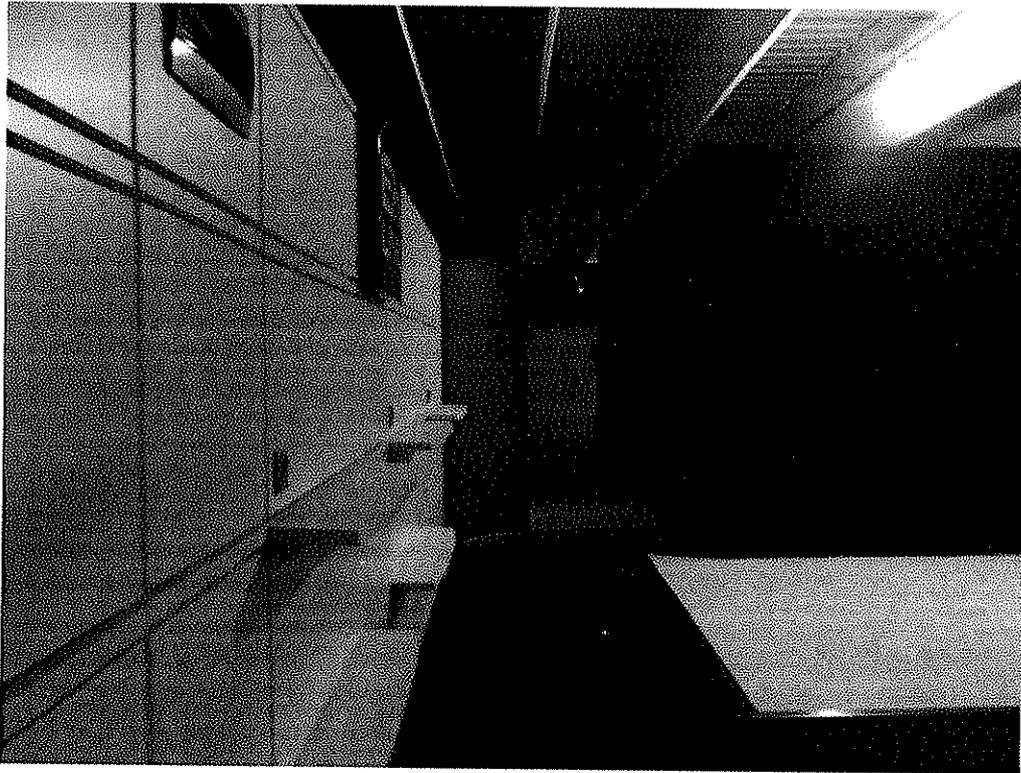


FOTO 27



FOTO 28

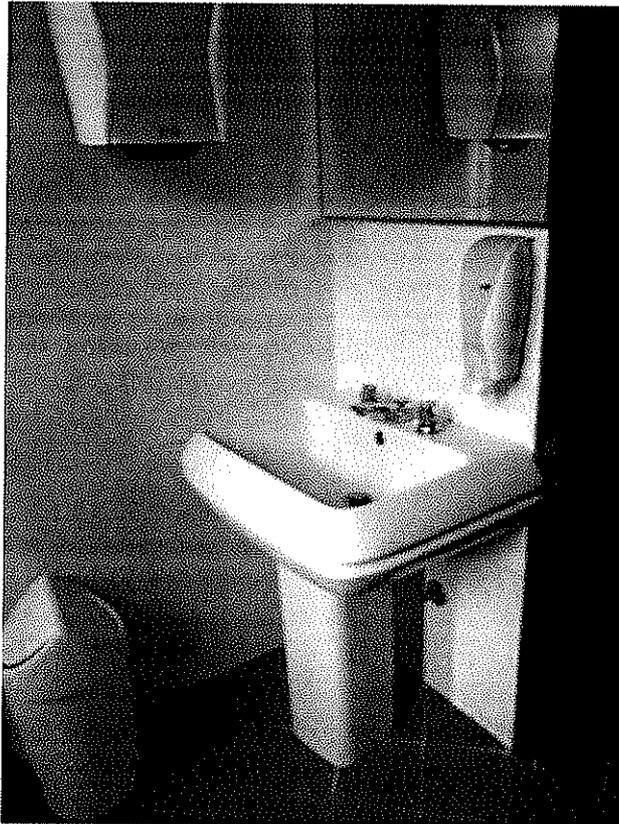


FOTO 29



FOTO 30

MAGAZZINO

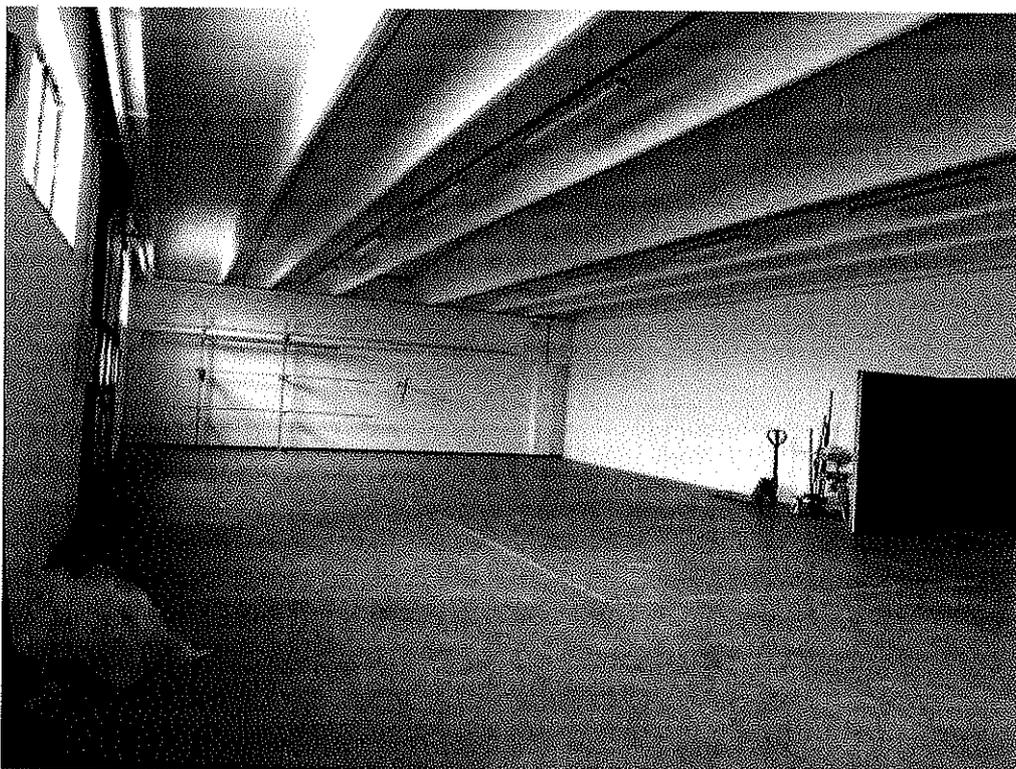


FOTO 31

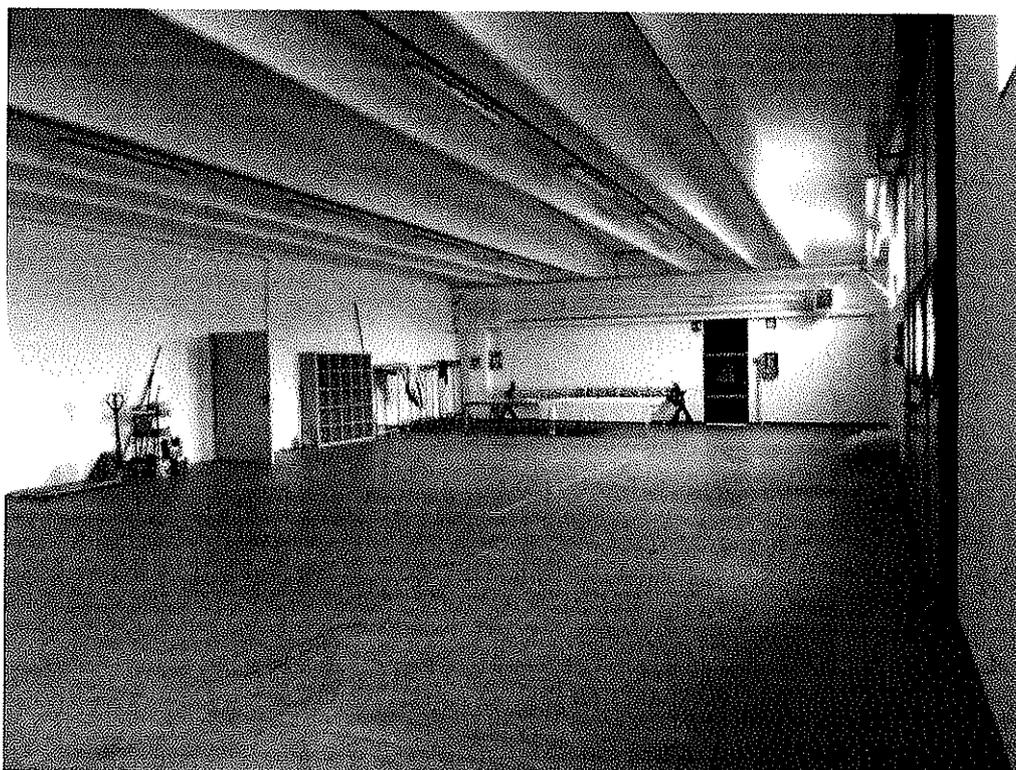


FOTO 32

PIANO PRIMO - UFFICI



FOTO 33

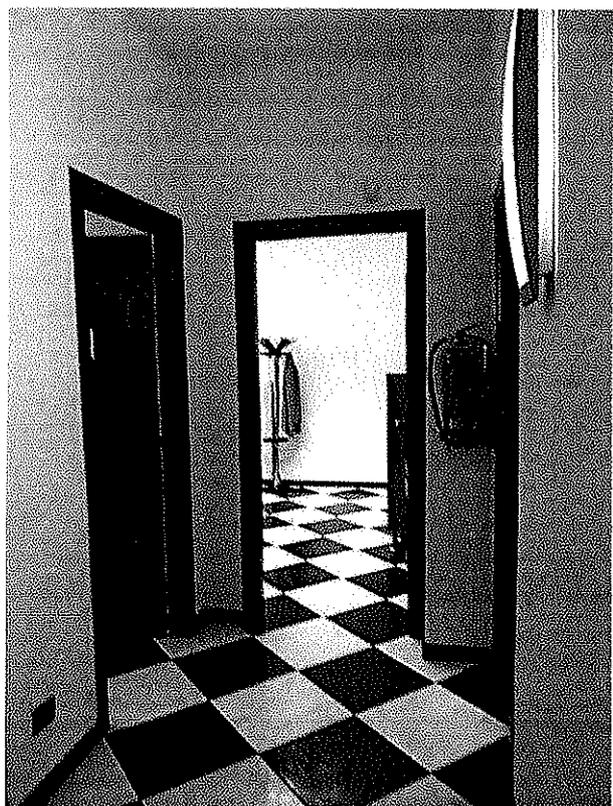


FOTO 34

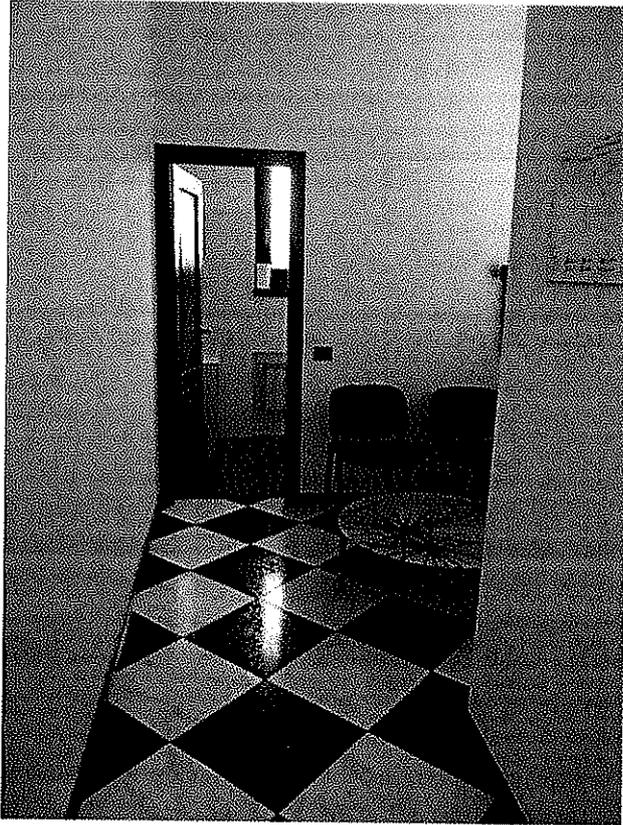


FOTO 35

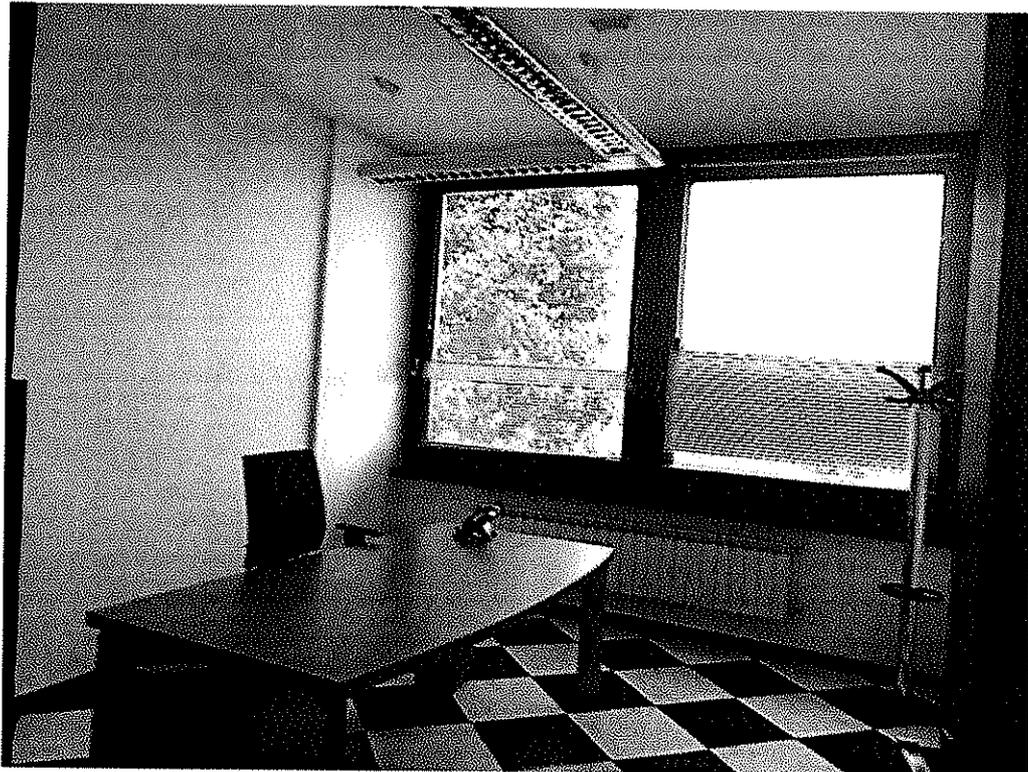


FOTO 36



FOTO 37

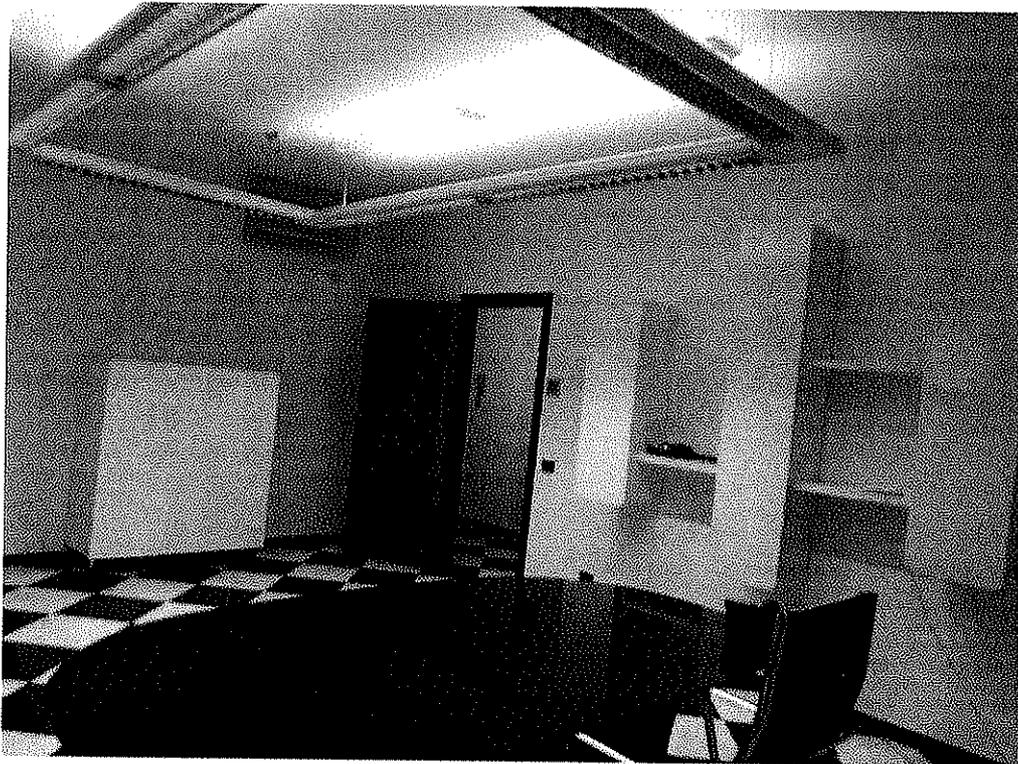


FOTO 38

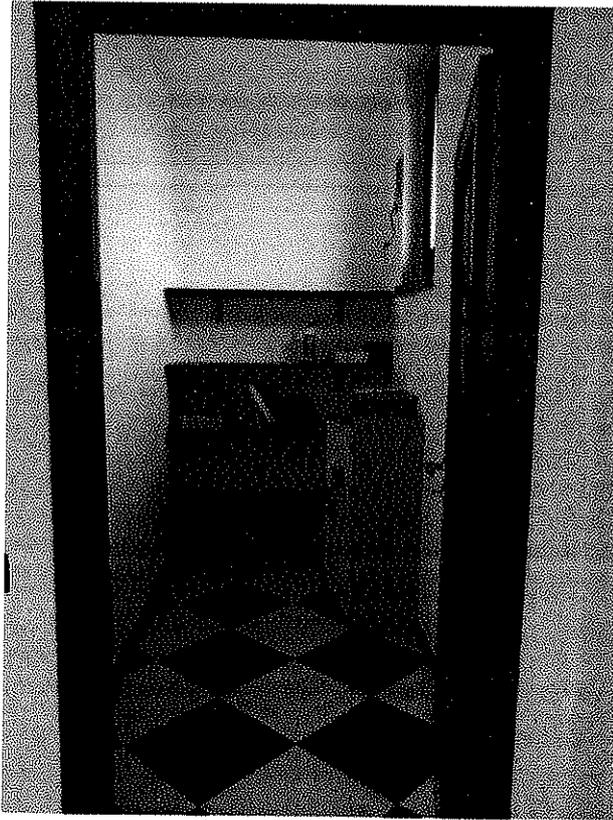


FOTO 39

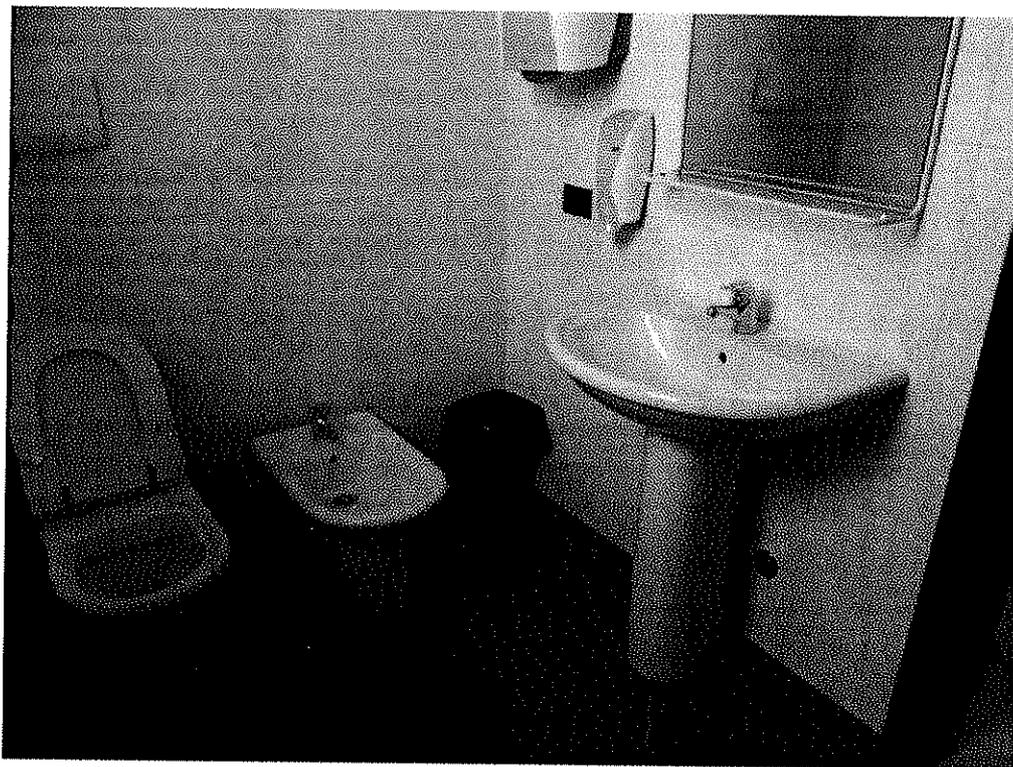


FOTO 40

TRIBUNALE DI BERGAMO

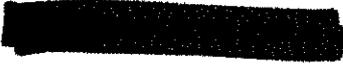
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **868/16**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Laura Irene Giraldi**

PROMOSSA DA: **BCC BERGAMASCA E OROBICA SCPA**
- con avv. **Giovanni Pizzigoni**

CONTRO: 

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sub. 701:

PIANO TERRA

MAGAZZINO: "show-room"

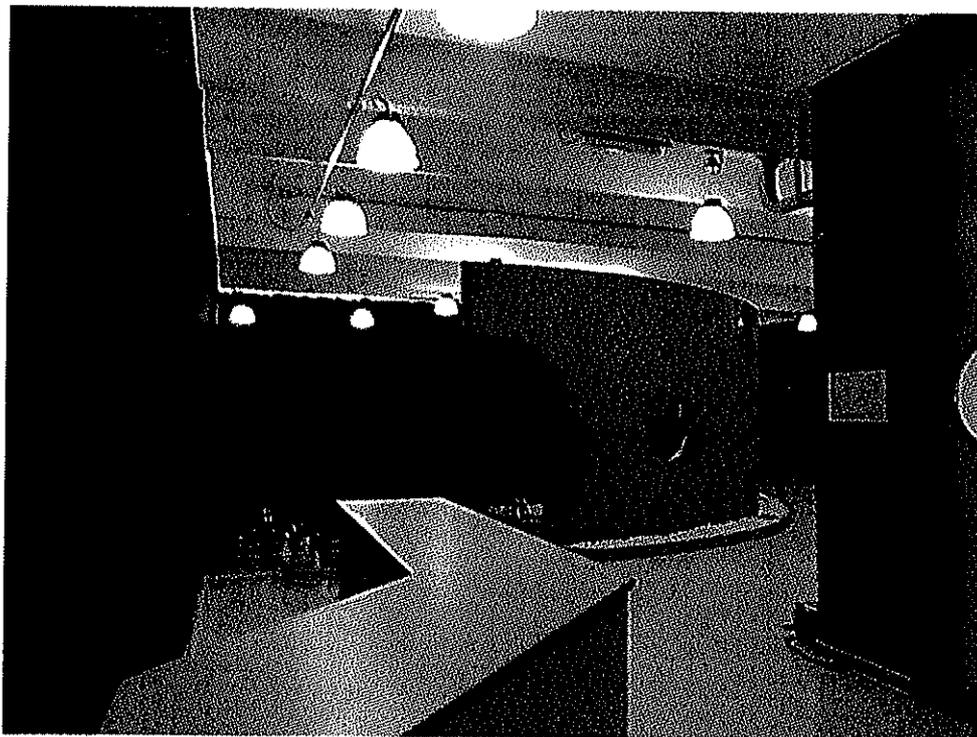


FOTO 24

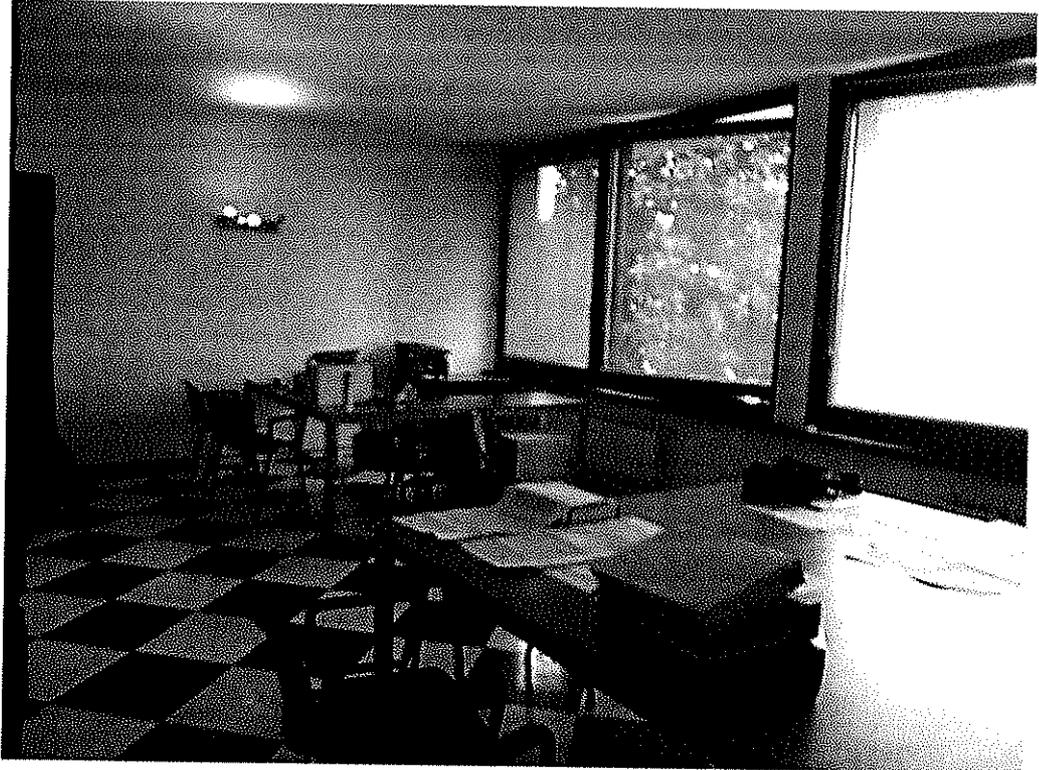


FOTO 2



FOTO 3

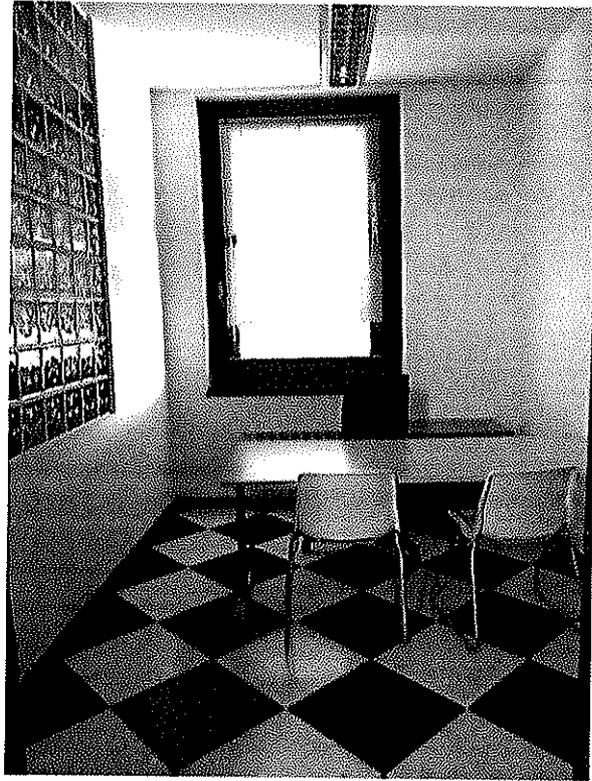


FOTO 4

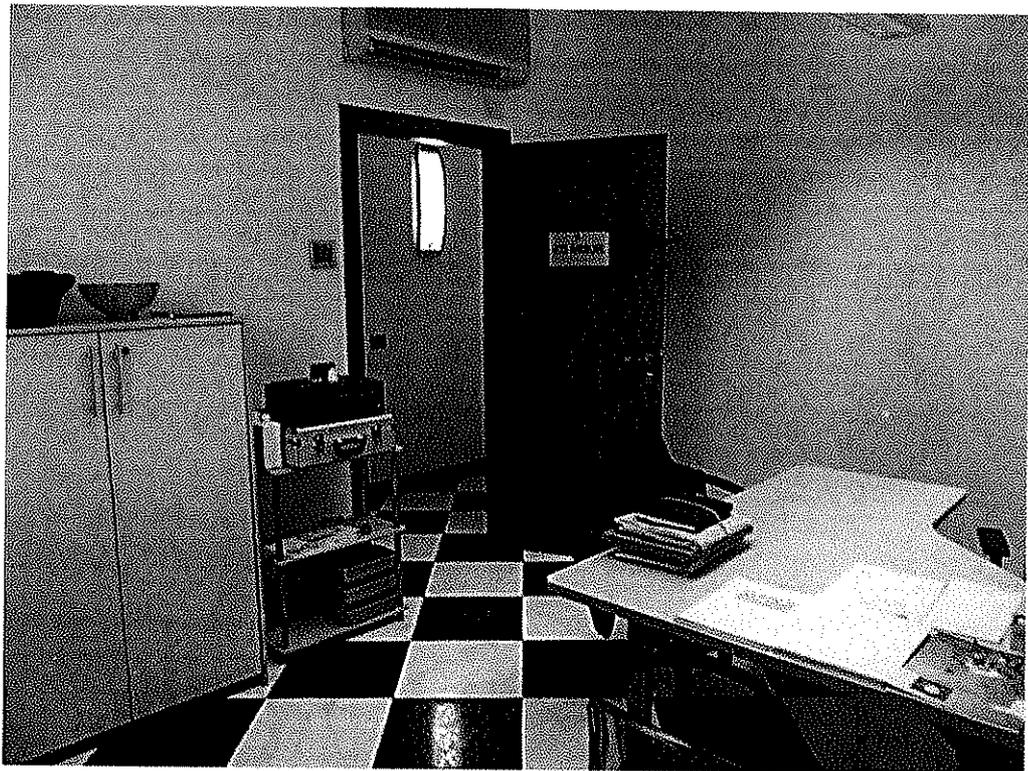


FOTO 5

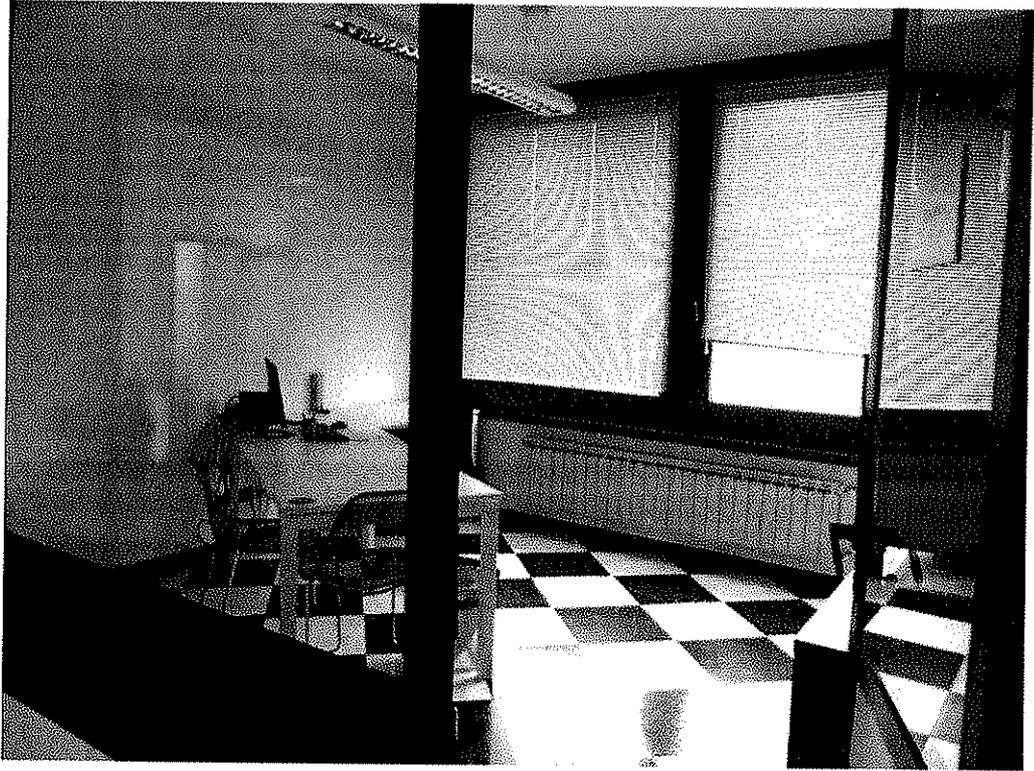


FOTO 6

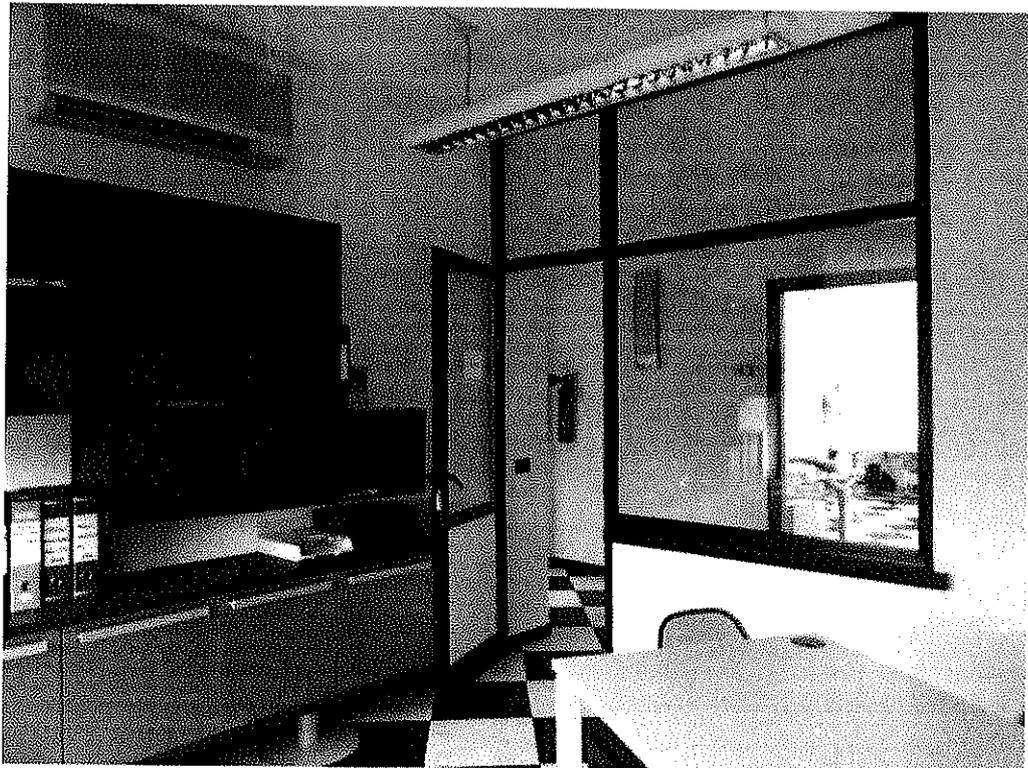


FOTO 7



FOTO 8

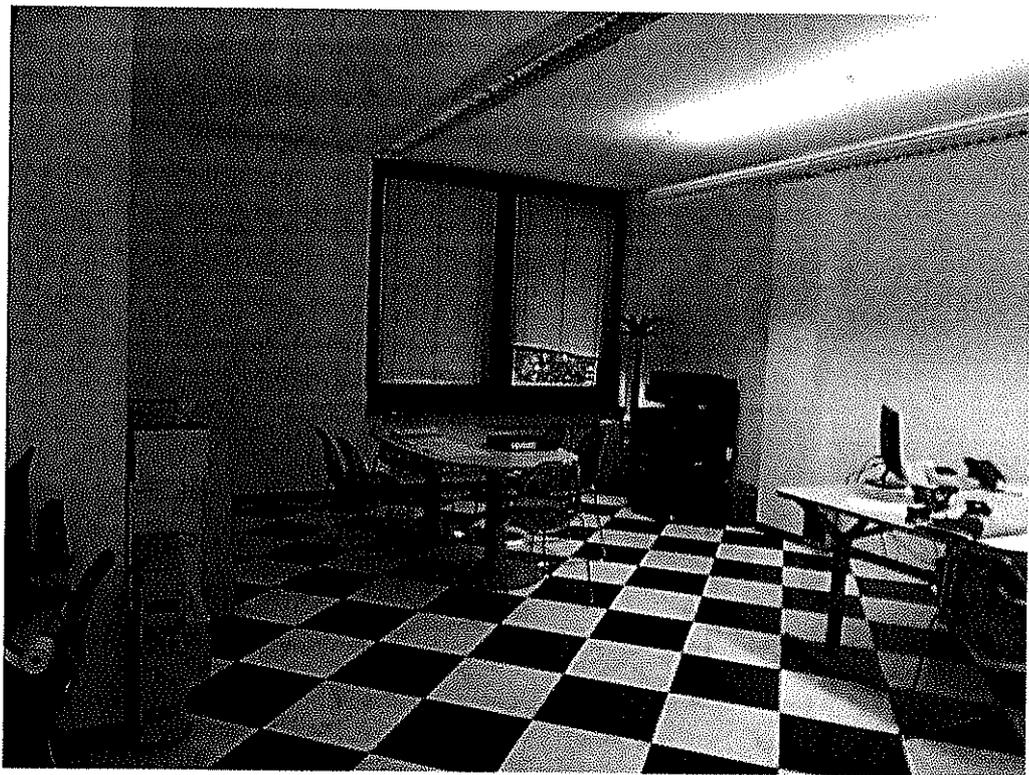


FOTO 9

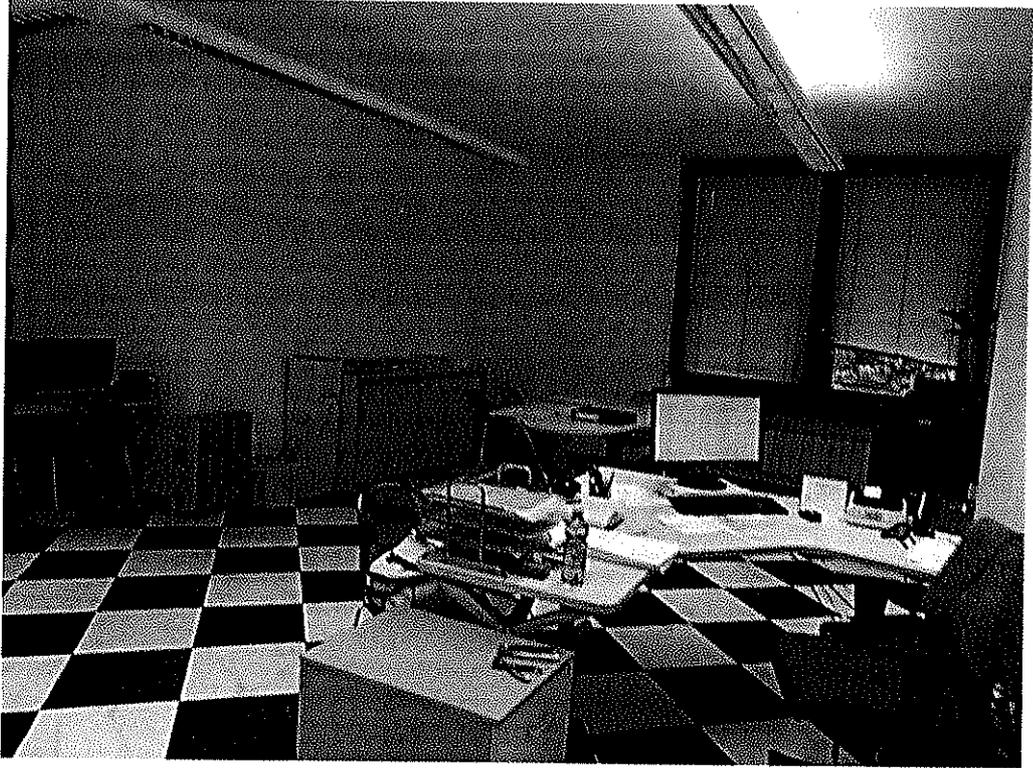


FOTO 10

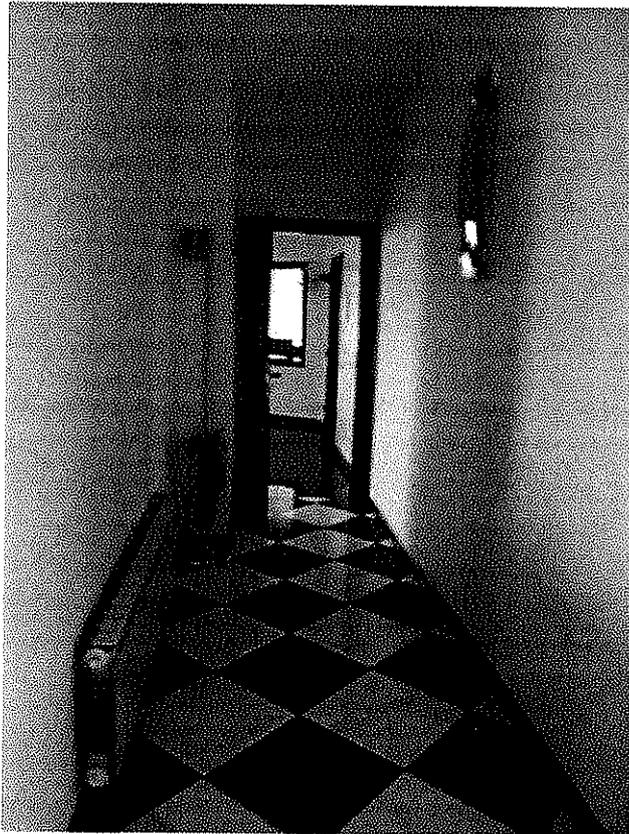


FOTO 11



FOTO 12

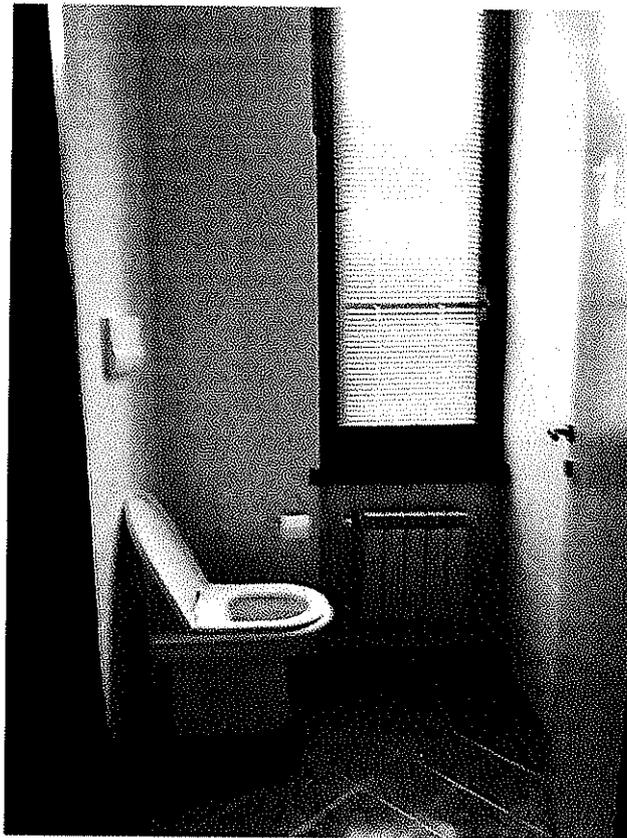


FOTO 13

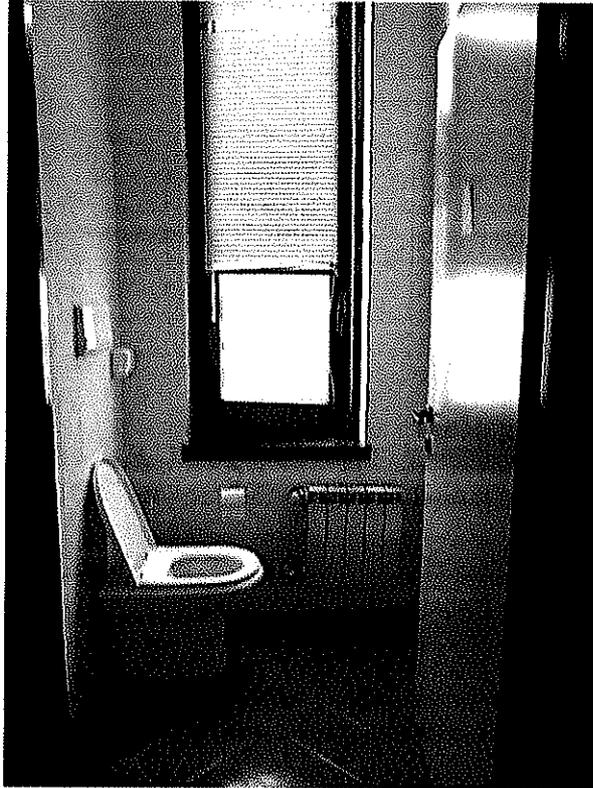


FOTO 14



FOTO 15

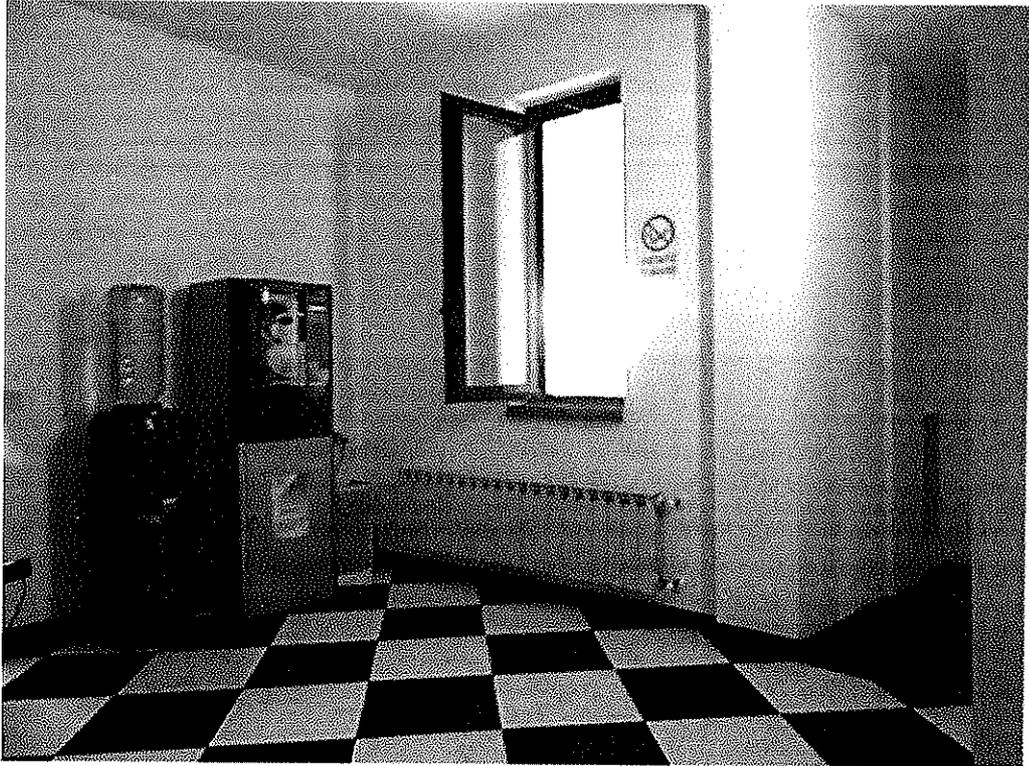


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

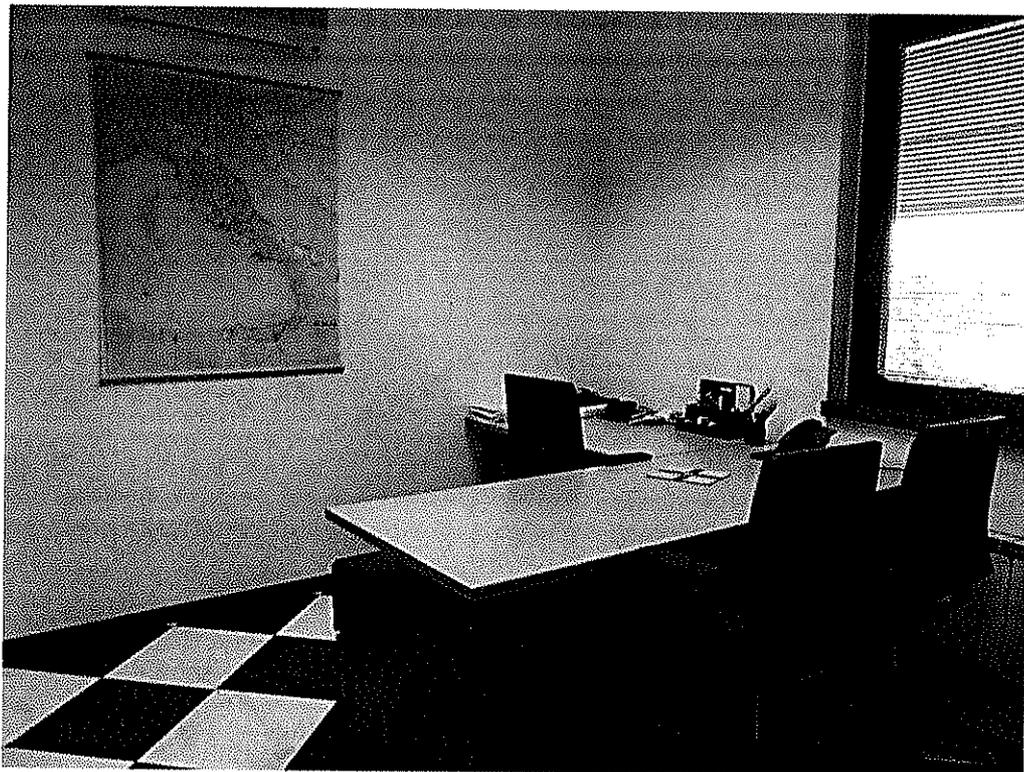


FOTO 21



FOTO 22

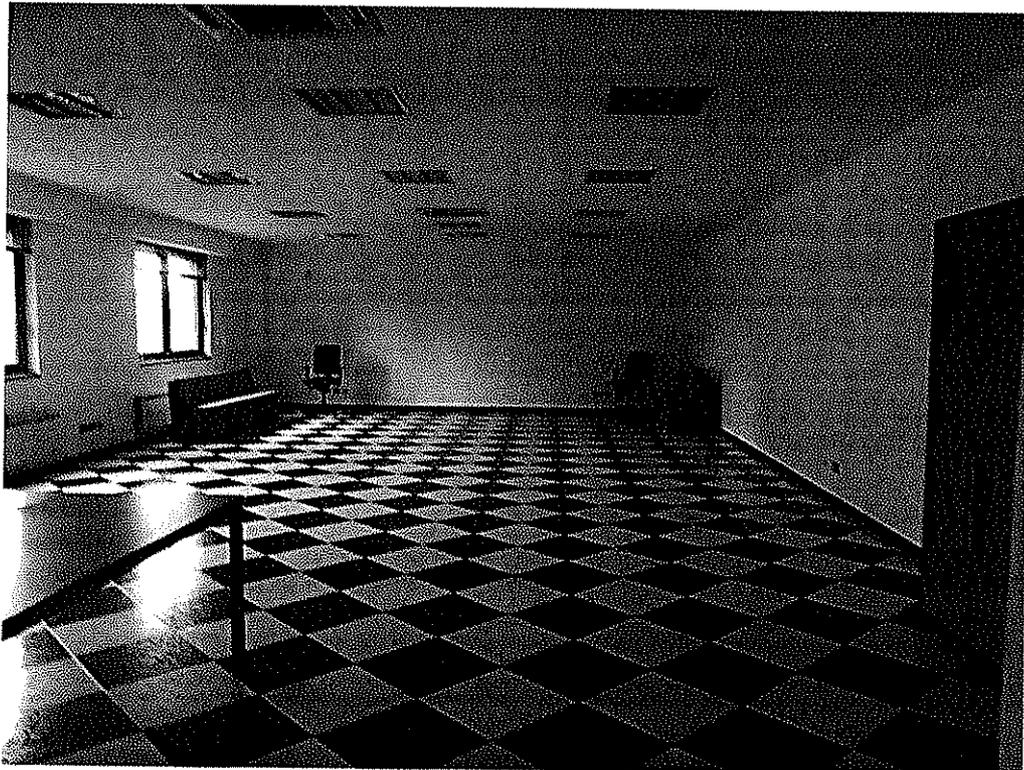


FOTO 23

TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **868/16**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Laura Irene Giraldi**

PROMOSSA DA: **BCC BERGAMASCA E OROBICA SCPA**
- con avv. **Giovanni Pizzigoni**

CONTRO:



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Sub. 701

PIANO TERRA

UFFICI:

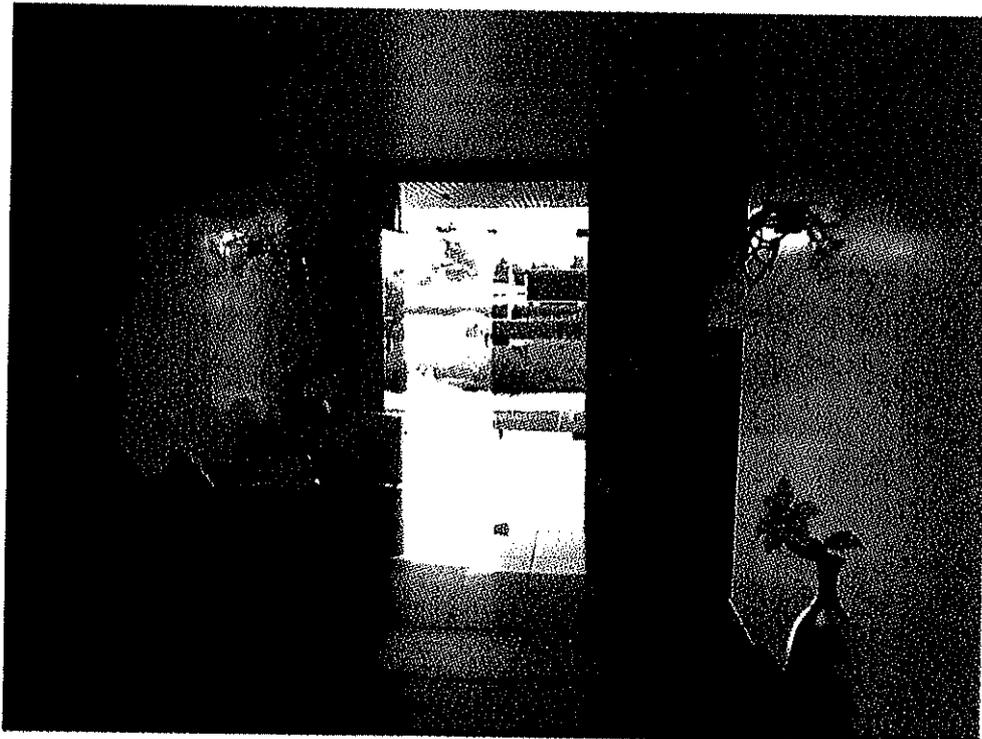


FOTO 1

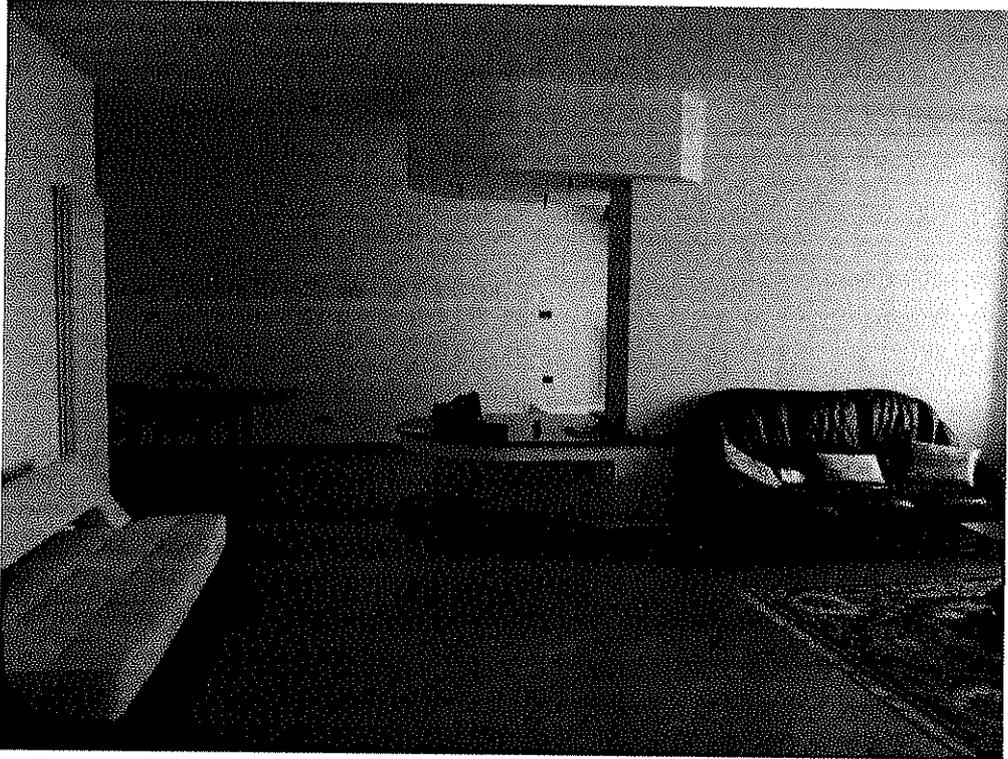


FOTO 42

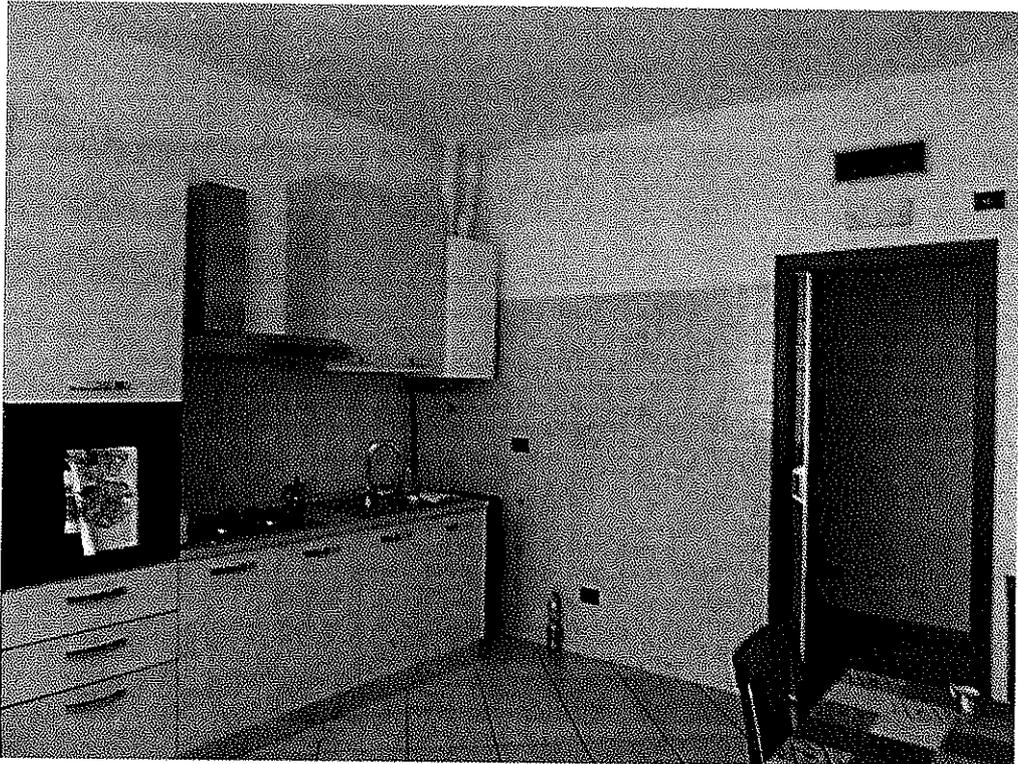


FOTO 43



FOTO 44

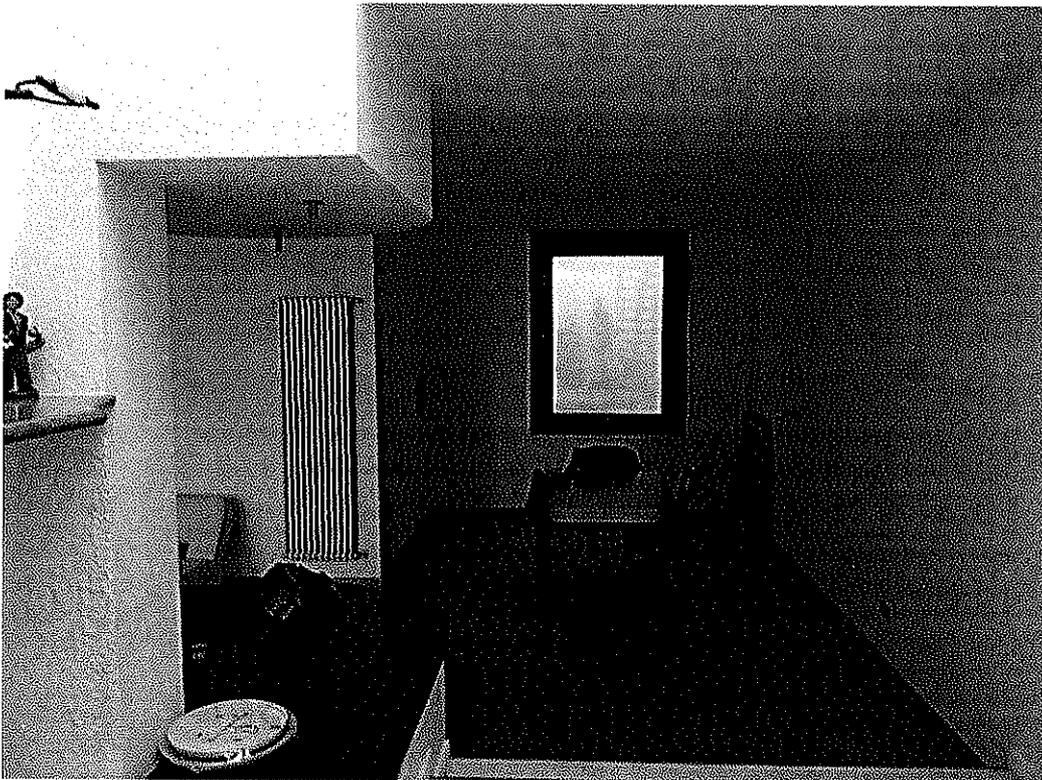


FOTO 45

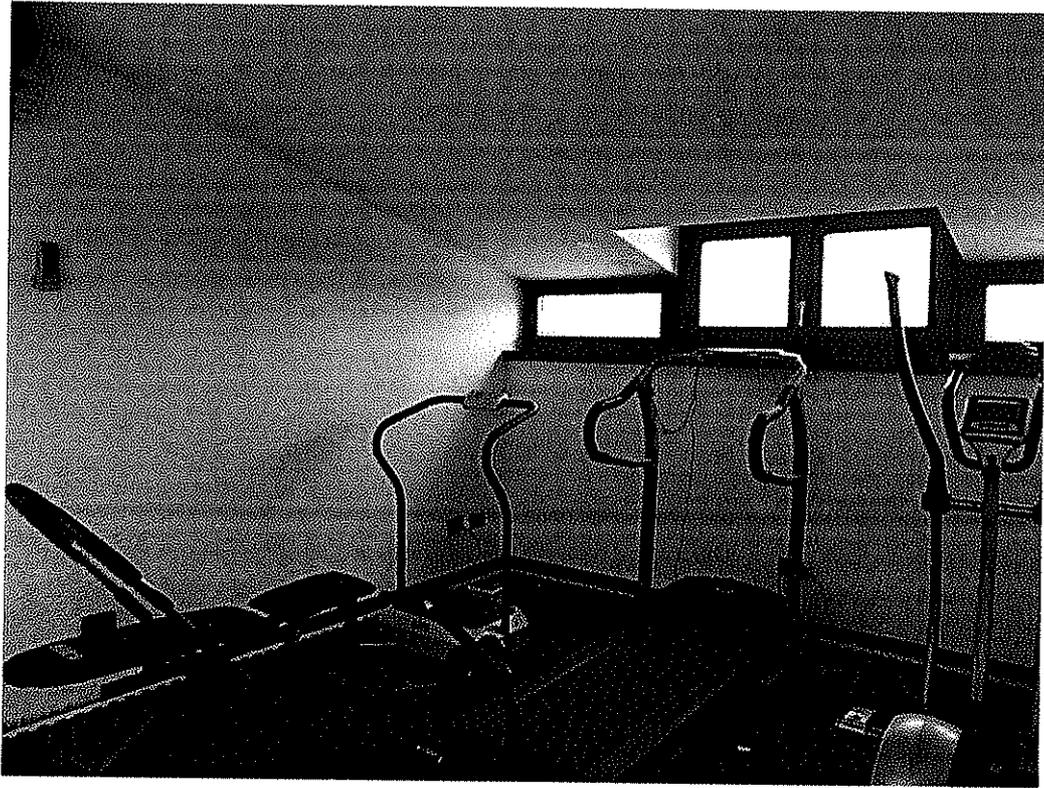


FOTO 46

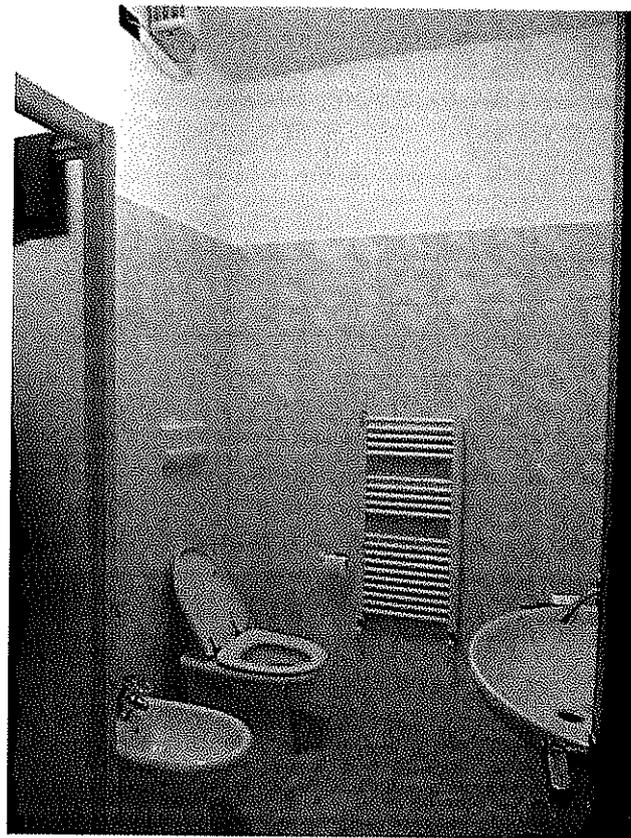


FOTO 47



FOTO 48



FOTO 49

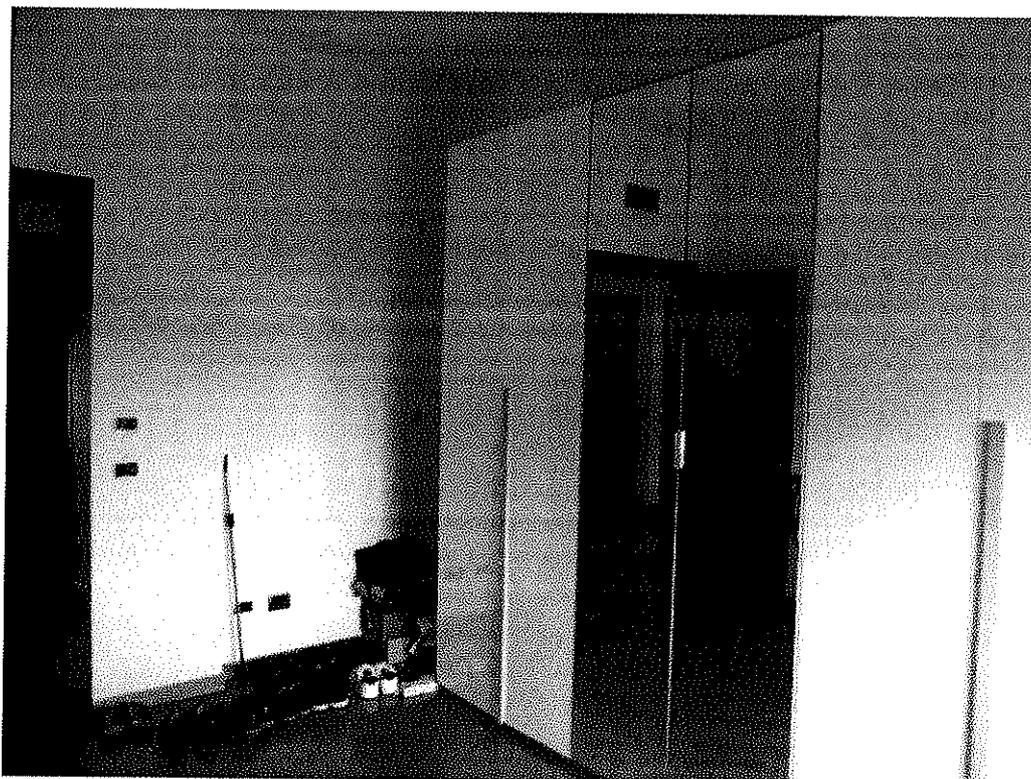


FOTO 50



FOTO 51

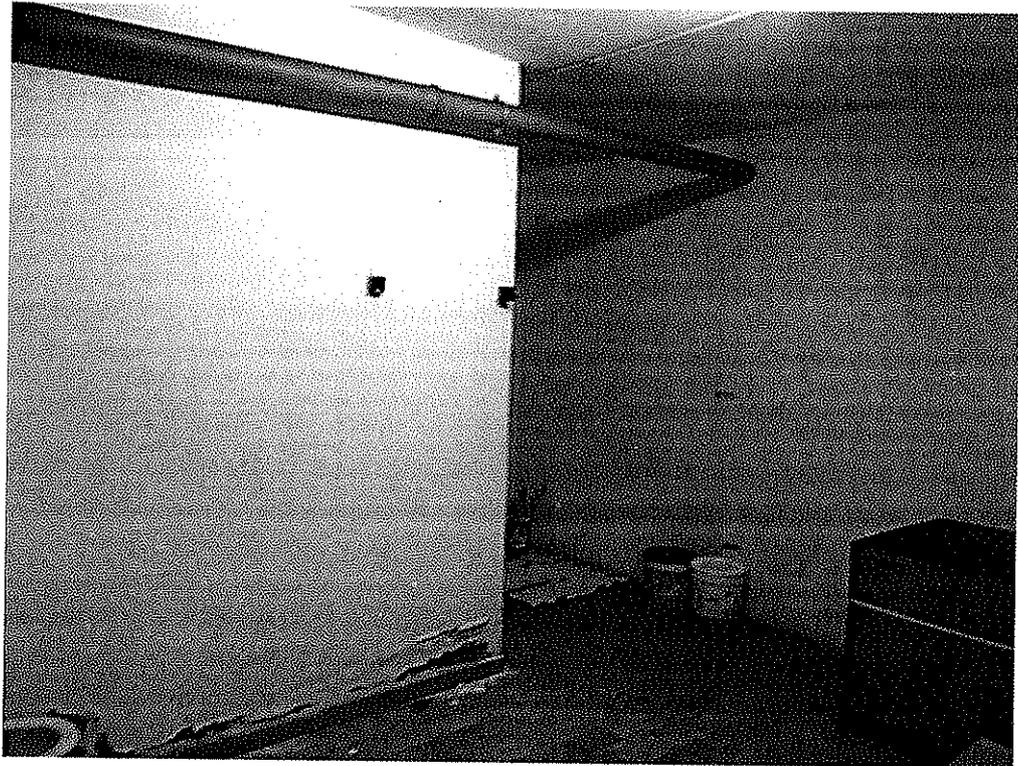


FOTO 52

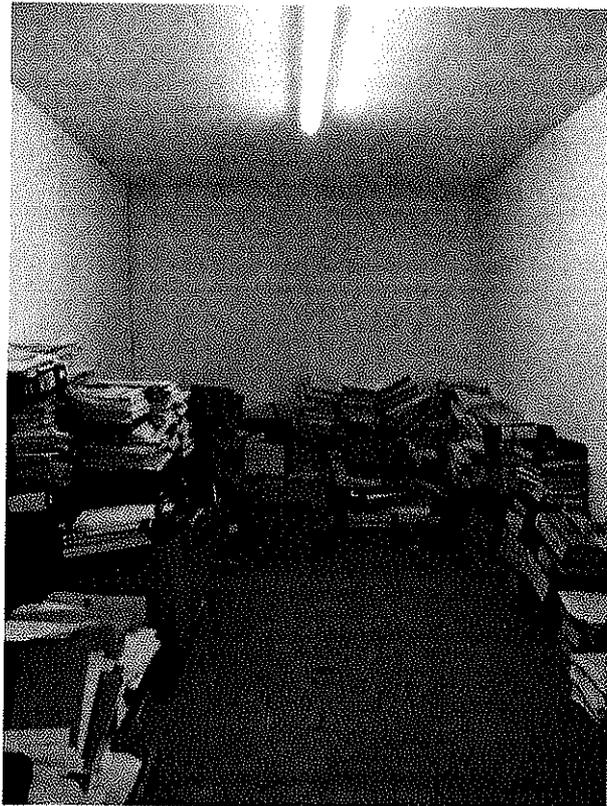


FOTO 53



FOTO 54

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
esterni palazzina e capannone



FOTO 55



FOTO 56

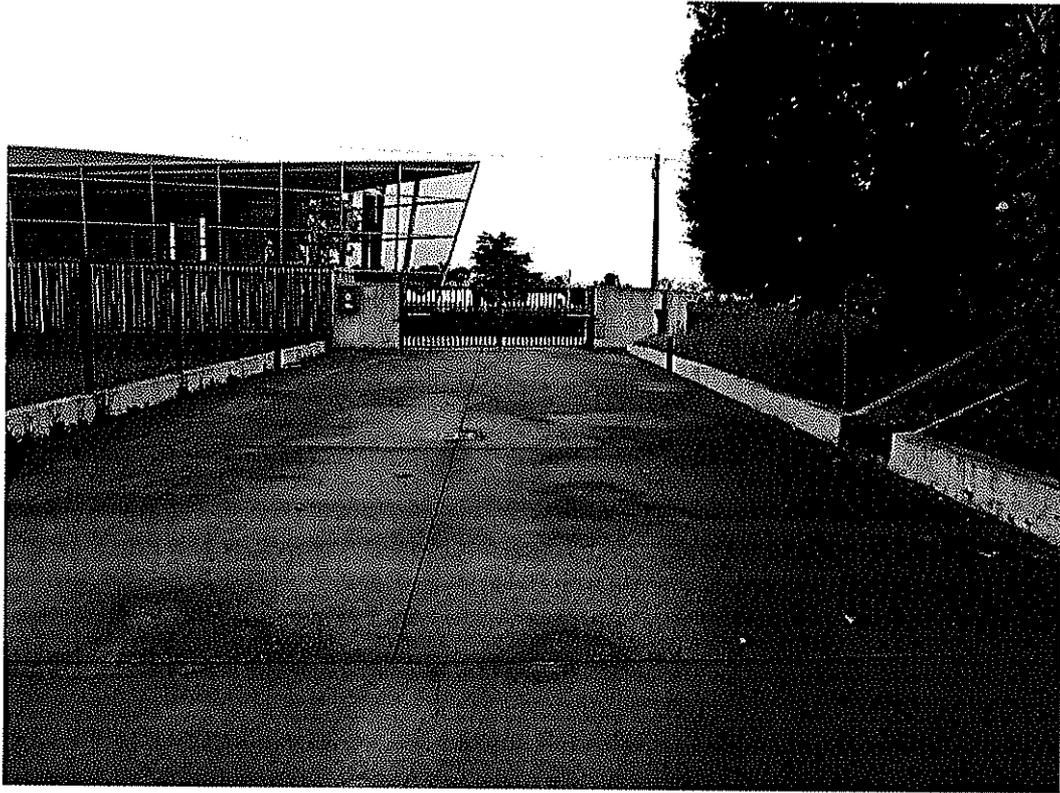


FOTO 57

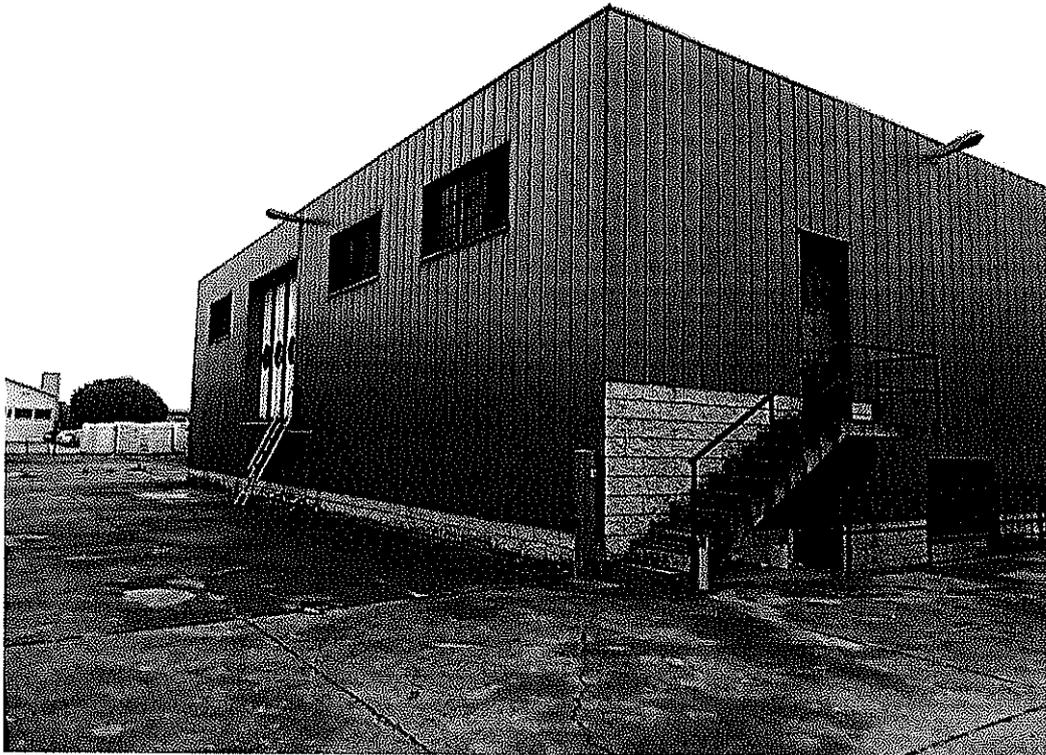


FOTO 58



FOTO 59

TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Tipo di procedimento: **procedura esecutiva**

N. Reg. Es.: **868/16**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Laura Irene Giraldi**

PROMOSSA DA: **BCC BERGAMASCA E OROBICA SCPA**
- con avv. **Giovanni Pizzigoni**

CONTRO: **[REDACTED]**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - Sub. 702

ABITAZIONE DEL CUSTODE

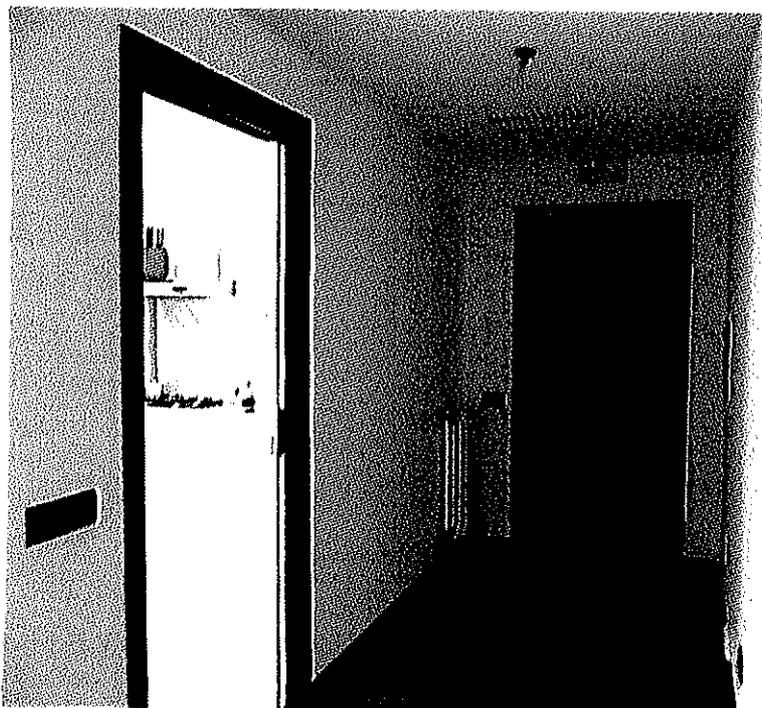


FOTO 41