

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. N. 1087 / 2016

REG. ES. N. 1089 / 2016

(DISPOSIZIONE DEL G.E. DI RIUNIONE DEI PROCEDIMENTI DATATA 23.11.2016)

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE : DOTT.SSA LAURA IRENE GIRALDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UDIENZA : 01.12.2017

CTU : DOTT. ARCH. DANIELA PAVON

Via Campanone n.3 24057 Martinengo (BG)

cell. 339 - 30.66.781 tel. 0363 - 987.251

daniela.pavon@virgilio.it daniela.pavon@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI, PIANIFICATORI E CONSERVATORI di BERGAMO - N.1507
ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE del TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE ARCHITETTI - N.225

PREMESSO che :

all'udienza del 19.04.2017 il Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA LAURA IRENE GIRALDI nominava C.T.U., nella procedura in epigrafe, la sottoscritta dott. arch. Daniela Pavon residente in Martinengo (BG), Via Campanone n.3, alla quale, previo giuramento di rito, conferiva il seguente incarico:

- 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 al 02/09/1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva 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 in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 06.06.2001 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, comma 6 L.47/1985 ovvero dall'art.46, comma 5 del DPR n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 legge n.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, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 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 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, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 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 l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di

stima 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.

TUTTO CIO' PREMESSO

la sottoscritta dott. arch. Daniela Pavon residente a Martinengo (BG), Via Campanone n.3 iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 1507 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo - Sez. Architetti - al n.225 -, in qualità di C.T.U., espone quanto segue:

➤ QUESITO n.1 e QUESITO n.6

1. 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.

6. 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.

RISPOSTA

La nota di trascrizione della procedura di esecuzione immobiliare n.1089/2016 comprende i seguenti immobili :

Catasto Terreni - Comune di Bergamo :

- immobile 1 : Foglio 30 - mappale 4297 -
- immobile 2 : Foglio 30 - mappale 4299 - terreno
- immobile 3 : Foglio 30 - mappale 4301 - terreno
- immobile 4 : Foglio 504 - mappale 1757 - terreno
- immobile 5 : Foglio 504 - mappale 2612 - terreno

- immobile 6 : Foglio 504 – mappale 2613 – terreno
- immobile 7 : Foglio 30 – mappale 42 – sub. – terreno

A seguito di variazioni cartografiche e/o soppressioni di mappali derivanti da modificazioni di varia natura (evidenziate nelle singole visure catastali ed allegata alla presente perizia) si precisa quanto segue:

- 1) il mappale 1757 (fg.504) è stato soppresso originando il mappale 3703 (fg.504) ed il mappale 42 (fg.30) – quest'ultimo attualmente del Catasto Urbano – il quale mappale 3703 è stato unito successivamente al mappale 42 (fg.30).
- 2) il mappale 2612 (fg.504) è stato catastalmente soppresso per duplicazione con il mappale 735 (fg.30) che, attualmente, si trova al Catasto Urbano individuato come mappale 735, sub.5 (fg.30).
- 3) il mappale 2613 (fg.504) è stato catastalmente soppresso per duplicazione con il mappale 42 (fg.30).

Ciò premesso, le unità immobiliari, evidenziate in precedenza, risultano censite all'Agenzia del Territorio al Catasto Terreni (C.T.) di Bergamo come segue in data antecedente il successivo Tipo di Frazionamento approvato in data 07.02.2018 dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale / Territorio - di Bergamo:

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 4297

Qualità : seminativo - Classe : 3

Superficie : are 00 ca 65

Reddito dominicale : € 0,29 Reddito agrario : € 0,35

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1000/1000

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 4299

Qualità : bosco ceduo - Classe : 2

Superficie : are 40 ca 95

Reddito dominicale : € 8,46 Reddito agrario : € 0,63

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1000/1000

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 4301

Qualità : bosco ceduo - Classe : 2

Superficie : are 00 ca 22

Reddito dominicale : € 0,05 Reddito agrario : € 0,01

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1000/1000

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 42

Qualità / Classe : ENTE URBANO

Superficie : are 10 ca 87

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

La nota di trascrizione della procedura di esecuzione immobiliare n.1087/2016 comprende i seguenti immobili :

Catasto Terreni (C.T.) e Catasto Urbano (N.C.E.U.) - Comune di Bergamo :

- immobile 1 : Foglio (9) 30 - mappale 2613 (Ente Urbano)
- Foglio (6) 30 - mappale 735 - sub. 5

Ciò premesso, le unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Bergamo come segue :

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 2613

Qualità / Classe : ENTE URBANO

Superficie : are 02 ca 72

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

Comune di BERGAMO - N.C.E.U. - Foglio 30 - Particella 735 - sub.5

Categoria A/2 - Classe 3

Consistenza : 5,5 vani

Superficie catastale : 164,00 mq. - Totale escluse aree scoperte : 154,00 mq.

Rendita catastale : € 440,28

Indirizzo : Via San Vigilio n.10/b

Ubicazione unità immob. residenziale : Piano Terzo Sottostrada e Piano Quarto Sottostrada

Intestataria: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

Confini delle unità immobiliari : Nord : altra proprietà immobiliare residenziale con giardino di pertinenza.

Sud : giardino di proprietà.

Est : altra proprietà immobiliare residenziale e giardino di proprietà.

Ovest : giardino / area di pertinenza di proprietà (adiacenti a giardino di altra proprietà).

REDAZIONE DI "TIPO DI FRAZIONAMENTO" : DESCRIZIONE SINTETICA / MOTIVAZIONI / PRECISAZIONI.

La redazione del Tipo di Frazionamento (approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio di Bergamo - in data 07.02.2018) è stato reso necessario per denunciare una porzione immobiliare, edificata su area cortilizia e di proprietà esclusiva, in ampliamento all'unità immobiliare identificata al Catasto Urbano in Comune di Bergamo al Foglio n.30, particella 735, sub.5. Contestualmente con il Tipo di Frazionamento viene stralciato dalle particelle 4297 e 4299 (rif. T.F. n.239413 del 19.11.2014) una porzione dell'area di pertinenza dell'originale fabbricato identificato con il mappale 2613 (oggetto di accorpamento al mappale 735 per continuità tra C.T. e N.C.E.U.).

In fase di approvazione del T.F. sopraindicato, non si era tenuto conto dell'errore che riportava la mappa, ovvero la mancanza della pertinenza a nord del fabbricato mappale 2613 (cfr. estremi T.M. n.741081 del 24.09.1985 ed istanza n.35001/2017 riportati in visura).

Non potendo verificare le misure "reali" dichiarate nel T.M. suddetto (in quanto non ritrovato negli archivi catastali) viene inserita l'area di pertinenza dell'unità immobiliare, così come rappresentata graficamente sulla planimetria catastale. Si precisa che le particelle 4297 e 4299 sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I punti fiduciali rilevati sono tre e vengono confermate tutte le misurate già validate con tipi geometrici precedenti.

L'inserimento della nuova dividente e del fabbricato sono stati eseguiti in modo proporzionale in quanto si è riscontrata una leggera differenza tra lo stato di fatto e la mappa. Le particelle oggetto di frazionamento non sono state rilevate in quanto non materializzate sul terreno, a meno di procedere ad un'azione di riconfinamento non richiesta; conseguentemente le superfici derivate sono tutte nominali. Il calcolo della superficie è avvenuta con compensazione grafica per ogni singolo mappale.

Si dichiara, inoltre, che non c'è stato sconfinamento su proprietà adiacenti e l'inesistenza di tipi mappali inevasi.

Tutto ciò premesso i mappali aggiornati di proprietà della debitrice eseguita

XXXXXXXXXX, oggetto della presente procedura, alla data della presente CTU, sono i seguenti:

- Fg. 30 – mapp. 735 – sub. 5 (proprietà : 1/2)
- Fg. 30 – mapp. 4301 (proprietà : intero)
- Fg. 30 – mapp. 4324 (proprietà : intero)
- Fg. 30 – mapp. 4325 (proprietà : intero)
- Fg. 30 – mapp. 4327 (proprietà : intero)
- Fg. 30 – mapp. 4328 (proprietà : intero)

Rimane invariato il seguente mappale pignorato :

- Foglio 30 – mapp. 42 (proprietà : 1/2)

Si precisa che è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico di tutta l'unità immobiliare residenziale disposta sui due piani che ha portato ad una precisa definizione/modificazione della scheda planimetrica catastale individuata al Foglio 30, mappale 735, sub.5.

Pertanto l'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ed a seguito di Tipo di Frazionamento, risulta come segue :

**IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE DISPOSTA SU N.2 PIANI
CON AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA**

Comune di BERGAMO - N.C.E.U. - Foglio 30 - Particella 735 - sub.5

Categoria A/2 - Classe 6

Consistenza : 9,5 vani

Superficie catastale : 276,00 mq. - Totale escluse aree scoperte : 245,00 mq.

Rendita catastale : € 1.275,65

Indirizzo : Via San Vigilio n.10/b

Ubicazione unità immob. residenziale : Piano Terzo Sottostrada e Piano Quarto Sottostrada

Intestatari: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

(codici fiscali validati in anagrafe tributaria)

Confini delle unità immobiliari : Nord : altra proprietà immobiliare residenziale con giardino di pertinenza.

Sud : giardino esclusivo di proprietà.

Est : altra proprietà immobiliare residenziale con giardino.

Ovest : giardino / area di pertinenza di proprietà (adiacenti a giardino di altra proprietà).

IMMOBILE B : AREA A VERDE / GIARDINO

Comune di BERGAMO - Foglio 30 - Particella 42

Qualità / Classe : ENTE URBANO

Superficie : are 10 ca 87

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/2

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

IMMOBILE C : AREA A VERDE / GIARDINO

Comune di BERGAMO - C.T. - Foglio 30 - Particella 4324

Qualità : bosco ceduo - Classe : 2

Superficie : are 40 ca 80

Reddito dominicale : € 8,43

Reddito agrario : € 0,63

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

**IMMOBILI BLOCCO D : AREA INGRESSO / SCALA ESTERNA / PORZIONE GIARDINO AL
PIANO TERZO SOTTOSTRADA**

Comune di BERGAMO - C.T. - Foglio 30 - Particella 4301
Qualità : bosco ceduo - Classe : 2
Superficie : are 00 ca 22
Reddito dominicale : € 0,05 Reddito agrario : € 0,01
Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - C.T. - Foglio 30 - Particella 4325
Qualità : bosco ceduo - Classe : 2
Superficie : are 00 ca 10
Reddito dominicale : € 0,02 Reddito agrario : € 0,01
Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - C.T. - Foglio 30 - Particella 4327
Qualità : seminativo - Classe : 3
Superficie : are 00 ca 10
Reddito dominicale : € 0,04 Reddito agrario : € 0,05
Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

Comune di BERGAMO - C.T. - Foglio 30 - Particella 4328
Qualità : seminativo - Classe : 3
Superficie : are 00 ca 15
Reddito dominicale : € 0,07 Reddito agrario : € 0,08

Intestatario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1000/1000

(codice fiscale validato in anagrafe tributaria)

➤ **QUESITO n.2**

2. *Sommara descrizione del bene.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE A

L'IMMOBILE A (Fg.30, mapp.735, sub.5) è rappresentato da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale disposta su n.2 piani (Piano Terzo e Quarto Sottostrada) ubicata in Via San Vigilio n.10/b in Comune di Bergamo.

E' costituita dai seguenti locali :

- **Piano Terzo Sottostrada** : soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 balcone, n.1 portico, giardino esclusivo.
- **Piano Quarto Sottostrada** : taverna, ripostiglio, n.2 bagni, disimpegno, cantina, n.2 locali pluriuso.

L'unità immobiliare è dotata di un'area a verde, un giardino esclusivo e di pertinenza di superficie complessiva di mq. 274,00 circa.

STRUTTURE

La struttura portante dell'immobile è costituita da murature perimetrali portanti e tavolati interni divisori in laterocemento. Il balcone è stato realizzato a sbalzo in C.A. con parapetto in ferro. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. La scala interna di collegamento fra il Piano Terzo ed il Piano Quarto Sottostrada è in C.A. rivestita e finita con lastre in pietra per interni (granito) di colore chiaro e parapetto in ferro. Il ripostiglio al Piano Quarto S. possiede un tamponamento di chiusura perimetrale (su n.2 lati) costituito da una struttura di profilati in ferro e lastre di vetro.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare residenziale è costituito da n.1 caldaia posizionata al Piano Terzo Sottostrada in apposito vano ubicato nel locale soggiorno. In tutti i locali dell'unità immobiliare sono presenti radiatori in ghisa di colore chiaro. L'impianto elettrico è stato realizzato regolarmente sottotraccia. L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto antifurto né di impianto di condizionamento/raffrescamento.

SERRAMENTI

Tutti i serramenti esterni dell'unità residenziale sono in legno di colore naturale dotati di vetrocamera. Le finestre/porte-finestra prospicienti il giardino del Piano Terzo S. sono

dotate di ante a battente di chiusura esterna di tipo lamellare in legno di colore marrone. Le rimanenti finestre/porte-finestra del Piano Terzo e Quarto S. sono dotate di inferriate in ferro di tamponamento.

I serramenti interni (porte) sono in legno tamburato a battente, alcune dotate di lastra in vetro. La porta d'ingresso della unità immobiliare al Piano Terzo Sottostrada è in legno con inserti in vetro non blindata. (cfr. Documentazione fotografica – ALL.1).

PAVIMENTAZIONI e RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni e rivestimenti dei locali dell'intera unità immobiliare residenziale del Piano Terzo e Quarto Sottostrada in oggetto sono di diverse tipologie e materiali. La pavimentazione della zona giorno del Piano Terzo S. è costituita da piastrelle in ceramica monocottura (tipo cotto) mentre le camere da letto possiedono pavimentazione in listelli di legno.

I rivestimenti degli angoli cottura di entrambi i piani sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. I bagni non sono dotati di aerocirculazione naturale. Possiedono un rivestimento (H = 220/230 cm circa) ed una pavimentazione realizzati con piastrelle in ceramica di colore vario e dotati di elementi igienico-sanitari in vetroceramica di colore bianco con rubinetteria in acciaio (cfr. Documentazione fotografica – ALL.1).

FINITURE INTERNE - ESTERNE

Le pareti esterne ed interne dell'unità immobiliare sono state intonacate e tinteggiate.

GIARDINO

L'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare è adibita a giardino che risulta piantumato con varie essenze arboree ed arbustive (cfr. ALL.1 – Documentazione fotografica).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE B

L'IMMOBILE B (Fg.30, mapp.42) è rappresentato da un terreno antistante e adiacente la porzione di area a verde/giardino individuata con il mappale 735 sub.5. Esso risulta morfologicamente costituito in parte da balze ed in parte in pendenza, piantumato con varie essenze arboree ed arbustive. (cfr. ALL.1 – Documentazione fotografica).

La superficie complessiva del mappale 42, risultante dal dato indicato in visura catastale, risulta di circa mq. 1.087,00.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE C

L'IMMOBILE C (Fg.30, mapp.4324) è rappresentato da un terreno adiacente la porzione di area a verde/giardino individuata con il mappale 735 sub.5 e mappale 42. Esso risulta morfologicamente costituito in parte da balze ed in parte in pendenza, piantumato con essenze arboree ed arbustive di varia tipologia. (cfr. ALL.1 – Documentazione fotografica).

La superficie complessiva del mappale 4324, risultante dal dato indicato in visura catastale, risulta di circa mq. 4.080,00.

DESCRIZIONE DEGLI "IMMOBILI BLOCCO D"

Gli "IMMOBILI DEL BLOCCO D" (Fg.30, mapp.4301 - 4327 - 4328 - 4325) costituiscono il "percorso di accesso" all'IMMOBILE A (Fg.30, mapp.735, sub.5) e all'IMMOBILE C (Fg.30, mapp.4324) rappresentato dalla scala esterna rivestita da lastre in pietra (mappale 4301 e 4327) e da una porzione di "area a verde" (mappale 4325 e 4328) ubicata al Piano Terzo Sottostrada. Tali immobili costituiscono il "collegamento" dalla Via San Vigilio al Piano Quarto Sottostrada dell'IMMOBILE A. Si precisa che il suddetto "collegamento" viene utilizzato anche dai residenti delle unità immobiliari delle proprietà ubicate al Piano Primo-Secondo-Terzo Sottostrada del complesso immobiliare residenziale di Via San Vigilio n.10/b.

➤ QUESITO n.3 e QUESITO n.4

3. *Per le costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva 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 in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 06.06.2001 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, comma 6 L.47/1985 ovvero dall'art.46, comma 5 del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

RISPOSTA

Il complesso residenziale in cui si trova l'unità immobiliare residenziale, oggetto della presente CTU, si stima essere stato realizzato in data antecedente il 1967 e presumibilmente nella seconda metà del 1800. Nel corso del tempo tale complesso edilizio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione sia esterna che interna a seguito dei quali nell'immobile al Piano Terzo e Quarto Sottostrada risultano evidentemente presenti materiali di finitura di recente data.

Il suddetto immobile residenziale risulta essere stato oggetto dei seguenti Provvedimenti Autorizzativi Edilizi:

- 1) Concessione in sanatoria – P.E. n.147/85 del 01.06.1995 per *“Formazione di portico e cantina con annesso servizio igienico al Piano Quarto Sottostrada”*;
- 2) Concessione in sanatoria – P.E. n.148/85 del 01.06.1995 per *“Formazione di balcone al Piano Terzo Sottostrada”*;
- 3) Concessione in sanatoria – n.1352 del 10.09.2002 – prot. n.4499 C.E. per *“Trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile con opere interne al Piano Quarto Sottostrada”*;

(Si allegano gli estratti dei suddetti documenti – in copia -) – rif. ALL.3.

A seguito di accertamenti e verifiche della documentazione suddetta depositata presso gli uffici tecnici comunali di Bergamo si precisa che si è riscontrata la difformità edilizia al Piano Quarto Sottostrada rispetto a quanto è contenuto nella concessione in sanatoria P.E. n.147/85 del 01.06.1995. Dagli elaborati si evince che non è stato realizzato il bagno ma un angolo cottura. Pertanto, al fine della “regolarizzazione” edilizia dello stato di fatto dovrà essere presentata al Comune di Bergamo una C.I.L.A. “postuma” (o “in sanatoria”) trattandosi di opere interne senza aumento di superficie/volume con una relativa corresponsione di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

Inoltre, si evidenzia che al Piano Quarto Sottostrada sono stati realizzati degli interventi edilizi per la formazione di un bagno (adiacente la taverna) da considerarsi realizzato in maniera “abusiva”, ovvero realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, e non conformemente alle vigenti leggi e disposizioni normative urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi (T.U. del D.P.R. n 380/2001). Tale volume risulta essere inserito in un ambito sottoposto al vincolo paesaggistico-ambientale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo e, dunque, sprovvisto anche di Autorizzazione Paesaggistica. Pertanto, il volume edilizio suddetto è da considerarsi non sanabile. Ne consegue, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. n.380/200, la dovuta demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Come precedentemente scritto, la scheda catastale del mappale 735 sub.5 (immobile residenziale al Piano Terzo e Quarto Sottostrada), a seguito di dettagliati rilievi metrici in sede di sopralluogo, è stata interamente aggiornata allo stato di fatto attuale. Ciò premesso l'immobile residenziale risulta, dunque, possedere solo la conformità catastale. Si precisa, comunque, che è possibile trasferire regolarmente un immobile ancorchè non possieda la completa conformità urbanistica in quanto la commerciabilità del bene è garantita.

(cfr. gli elaborati planimetrici catastali e gli elaborati cartografici edilizi autorizzativi - depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bergamo ed allegati in estratto alla presente perizia – ALL.2-3).

▪ **QUESITO n.5**

5. *Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge n.47/1985.*

RISPOSTA

Alla presente perizia si allegano n.2 CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (cfr. ALL.4) relativi ai terreni interessati dalla presente consulenza tecnica rilasciato dall' "Area Politiche del Territorio - Direzione Edilizia Privata SUEAP e Ambiente" del Comune di Bergamo:

- rif. prat. n. E0252865-1995/2017 – prot .U0298181 del 13/09/2017 – riguardante i terreni pignorati precedentemente il Tipo di Frazionamento;
- rif. prat. n. E0113484-838/2018 – prot. U0135355 del 10/05/2018 – riguardante i terreni pignorati a seguito di Tipo di Frazionamento.

▪ **QUESITO n.7**

7. *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.*

RISPOSTA

In base alla documentazione rilevata all'Agenzia del Territorio, allegata alla presente (rif. ALL.2), all'atto della notifica del pignoramento, la debitrice esecutata risultava intestataria degli immobili indicati nella presente perizia, come meglio precisato nel successivo punto.

▪ **QUESITO n.8**

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

sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, si conferma interamente quanto indicato nelle "Certificazioni notarili" redatte ai sensi della Legge n.302/1998 dal notaio dott. ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena (ME) e che vengono allegata alla presente in copia (ALL.5).

Non risultano oneri dovuti di natura "condominiale", di gestione e/o manutenzione derivanti dalle unità immobiliari oggetto della presente CTU.

▪ QUESITO n.9

9. *Determinazione del valore degli immobili pignorati.*

RISPOSTA

In merito alla "consistenza", le misure vengono effettuate con il cosiddetto metodo commerciale, calcolando la superficie al lordo delle murature interne mentre quelle perimetrali, a confine con altre unità immobiliari, vengono calcolate al 50%.

IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DISPOSTA SU N.2 PIANI (Piano Terzo Sottostrada e Piano Quarto Sottostrada) CON AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA.

- PIANO TERZO SOTTOSTRADA (H = 2,90 mt./media) : soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 balcone, n.1 portico, giardino esclusivo.

$$\text{mt. } (7,60 \times 4,00)/2 + (6,60 \times 4,20)/2 + (5,00 \times 4,00)/2 + (6,50 \times 3,00)/2 + \\ + (10,20 \times 5,20)/2 + (10,20 \times 4,50)/2 + = \text{mq. } 98,28$$

n.1 balconi e n.1 portico :

$$\text{mt. } (6,20 \times 0,90) + (7,20 \times 1,20) = 5,89 + 8,64 = \text{mq. } 14,53 \times 0,30 = \text{mq. } 4,36$$

PIANO QUARTO SOTTOSTRADA (H = varie) : taverna, ripostiglio, n.2 bagni, disimpegno, cantina, n.2 locali pluriuso.

$$\text{mt. } (11,20 \times 3,20) + (12,00 \times 3,00)/2 + (12,50 \times 2,80)/2 + (5,60 \times 2,20)/2 + \\ + (6,20 \times 1,50)/2 + (1,80 \times 3,40)/2 + (6,20 \times 2,40)/2 + (6,40 \times 1,10)/2 + \\ + [(8,40 + 9,80) \times 3,80]/2 = \text{mq. } 130,75$$

TOTALE S.L. UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE : mq.233,39 (in arrotond.) mq. 233,00

▪ GIARDINO DI PERTINENZA:	
PIANO TERZO SOTTOSTRADA :	
mt. (14,00 x 1,00) + (20,40 x 2,00) =	mq. 54,80
PIANO QUARTO SOTTOSTRADA	
mt. (6,00 x 0,80) + (2,70 x 8,00) + [(26,80 + 28,50) x 6,80] /2 +	
+ (4,00 x 2,40)/2 =	mq. 219,22
<u>TOTALE S.L. GIARDINO DI PERTINENZA</u> : mq.274,02 (in arrotond.)	<u>mq. 274,00</u>

➤ **IMMOBILE B** : AREA A VERDE / GIARDINO

Da visura catastale : mq. 1.087,00

➤ **IMMOBILE C** : AREA A VERDE / GIARDINO

Da visura catastale : mq. 4.080,00

➤ **IMMOBILE D** : INGRESSO / SCALA ESTERNA / PORZIONE DI GIARDINO

Da visura catastale	:	mappale 4301 :	mq. 22,00
		mappale 4327 :	mq. 10,00
		mappale 4328 :	mq. 15,00
		mappale 4325 :	mq. 10,00
		<u>TOTALE S.L.:</u>	<u>mq. 57,00</u>

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è quello della stima diretta - comparativa alla luce dei valori di mercato nella zona per beni similari di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo.

Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

Si possono pertanto definire i seguenti valori unitari di stima (a corpo) :

IMMOBILE A : UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DISPOSTA SU N.2 PIANI (Piano terzo sottostrada e Piano quarto sottostrada) CON AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA - (LOTTO A)

- Unità immobiliare residenziale (Piano Terzo Sottostrada e Piano Quarto Sottostrada) :
mq. 233,00 x €/mq. 2.800,00 (*) = € 652.400,00
- Giardino di pertinenza :
mq. 274,00 x €/mq. 100,00 (*) = € 27.400,00

Il valore che viene attribuito all'IMMOBILE A, oggetto della presente perizia, equivale complessivamente a: **€ 679.800,00.**

NOTA

Il valore dell'immobile A è stato determinato tenendo in considerazione la decurtazione dei costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi del Piano Quarto Sottostrada equivalenti a circa □ 5.000,00 (interventi di demolizione complessiva del volume edilizio abusivo corrispondente al locale "bagno", ripristino muratura ove necessario, finiture esterne, ecc.).

➤ **IMMOBILE B : AREA A VERDE / GIARDINO - (LOTTO A)**

- mq. 1.087,00 x €/mq. 27,00 (*) = € 29.349,00
(vista la particolare ed esclusiva ubicazione dell'area in Città Alta in Bergamo si ritiene di triplicare il valore tabellare dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017 - valevoli per l'anno 2018).

➤ **IMMOBILE C : AREA A VERDE / GIARDINO - (LOTTO B)**

- mq. 4.080,00 x €/mq. 6,00 (*) = € 24.480,00
(vista la particolare ed esclusiva ubicazione dell'area in Città Alta in Bergamo si ritiene di triplicare il valore tabellare dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017 - valevoli per l'anno 2018).

➤ **IMMOBILE D : INGRESSO / SCALA ESTERNA / PORZIONE DI GIARDINO - (LOTTO B)**

- mq. 32,00 x €/mq. 6,00 (*) = € 192,00
- mq. 25,00 x €/mq. 27,00 (*) = € 675,00
(vista la particolare ed esclusiva ubicazione dell'area in Città Alta in Bergamo si ritiene di triplicare il valore tabellare dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017 - valevoli per l'anno 2018).

(*) Si precisa che tutti i valori unitari sono stati confrontati/comparati anche con :

- " *Case & Terreni - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia* " - Anno 2014 redatto da APPE - Confedilizia Bergamo, con la collaborazione dell'Università degli Studi di Bergamo, Confindustria Bergamo - Unione degli Industriali di Bergamo, Confagricoltura - Unione Provinciale degli Agricoltori, ASCOM - Confcommercio Bergamo e con il Patrocinio della Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e Comune di Bergamo;
- " *Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia* " - Anno 2015 - 2016 - 2017 - redatto in collaborazione e con il patrocinio della Provincia di Bergamo, la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura (C.C.I.A.A.) di Bergamo, Università degli studi di Bergamo, Regione Lombardia, Comune di Bergamo.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - semestre n.2 - anno 2017
- Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017 - valevoli per l'anno 2018.

▪ **QUESITO n.10 e QUESITO n.11**

10. *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 frazionamento catastale.*

11. *Accertamento della comoda divisibilità dei beni.*

RISPOSTA

Si ritiene di poter prevedere la formazione di N.2 LOTTI (LOTTO A e LOTTO B).

LOTTO A - Il LOTTO A è costituito dagli immobili precedentemente individuati come IMMOBILE A (Fg.30, mapp.735, sub.5) e IMMOBILE B (Fg.30, mapp.42) rappresentati da un'unità immobiliare residenziale disposta su n.2 piani (Piano Terzo e Quarto Sottostrada) con un ampio giardino esclusivo di mq.1.360,00 circa, ubicata in Via San Vigilio n.10/b in Comune di Bergamo.

L'Unità Immobiliare residenziale è costituita da :

- Piano Terzo Sottostrada : soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 camere da letto, n.1 balcone, n.1 portico, giardino esclusivo.
- Piano Quarto Sottostrada : taverna, ripostiglio, n.2 bagni, disimpegno, cantina, n.2 locali pluriuso.

Valore complessivo : € 709.000,00 (in arrotondamento)

Superfici commerciali complessive:

- Unità immobiliare residenziale : Piano Terzo Sottostrada = 98,00 mq. circa
Piano Quarto Sottostrada = 131,00 mq. circa
n.1 balcone = 6,00 mq. circa
n.1 portico = 8,50 mq. circa
- Giardino = tot. mq. 1.360,00 circa

Confini del LOTTO A :
Nord : altre proprietà immobiliari residenziali con giardino.
Est : altre proprietà immobiliari residenziali con giardino.
Ovest : altra proprietà immobiliare "a verde" / giardino.
Sud : altra proprietà immobiliare "a verde" / giardino.

LOTTO B - Il LOTTO B è costituito dagli immobili precedentemente individuati come IMMOBILE C (Fg.30, mapp.4324) e IMMOBILI BLOCCO D (Fg.30, mapp.4301 - 4327 - 4328 - 4325) rappresentati da area a verde / giardino morfologicamente costituito in parte da balze ed in parte in pendenza, piantumato con essenze arboree ed arbustive di varia tipologia unitamente a scala esterna e porzione di giardino.

Valore complessivo : € 25.300,00 (in arrotondamento)

Superficie complessive: mq. 4.137,00

Confini del LOTTO B : Nord : Via San Vigilio, altre proprietà immobiliari con giardino.
Est : altre proprietà immobiliari residenziali con giardino.
Ovest : altra proprietà immobiliare residenziale con giardino.
Sud : altra proprietà immobiliare residenziale con giardino.

▪ **QUESITO n.12**

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

RISPOSTA

Tutti gli immobili oggetto della presente CTU ubicati in Comune di Bergamo risultano essere occupati da XX.

Pare non siano presenti formalità e/o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile e/o vincoli connessi con il carattere storico-artistico dello stesso.

▪ **QUESITO n.13**

13. Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

RISPOSTA

Alla data della predisposizione della presente perizia estimativa, le unità immobiliari in questione non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

▪ **QUESITO n.14**

14. Allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

RISPOSTA

Alla presente relazione di perizia vengono allegate le planimetrie degli immobili e adeguata documentazione fotografica degli stessi (rif. ALL.2/ALL.3 e ALL.1).

▪ **QUESITO n.16**

16. 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 di stima 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.

RISPOSTA

A seguito della presente CTU si sono costituiti n.2 LOTTI per la vendita (LOTTO A e LOTTO B). Alla stessa perizia viene allegata n.2 SCHEDE DI SINTESI esplicitante schematicamente la formazione del lotto costituito con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trovano gli immobili, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica degli immobili stessi.

Martinengo, lì 16.05.2018

La C.T.U.

dott. arch. Daniela Pavon

ALLEGATI alla perizia estimativa:

Costituiscono parte integrante della presente perizia estimativa i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 : Documentazione fotografica.
- ALLEGATO 2 : Documentazione planimetrica-catastale.
- ALLEGATO 3 : Documentazione comunale relativa ai provvedimenti edilizi autorizzativi.
- ALLEGATO 4 : n.2 "Certificati di destinazione urbanistica".
- ALLEGATO 5 : Copia dei n.2 "Certificati *notarile ai sensi della Legge n.302/1998*" redatti dal notaio dott. ENRICO SIRACUSANO di Villafranca Tirrena (ME).
- ALLEGATO 6 : N.2 schede esplicitanti schematicamente la formazione dei lotti costituiti.
- ALLEGATO 7 : Istanza di liquidazione del CTU.

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

REG. ES. N. 1087 / 2016

REG. ES. N. 1089 / 2016

(DISPOSIZIONE DEL G.E. DI RIUNIONE DEI PROCEDIMENTI DATATA 23.11.2016)

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE : DOTT.SSA MARIA MAGRI'

RISCONTRO ALLA NOTA DEL GIUDICE del 28.02.2019 :
RETTIFICA ALLA NOTA DI INTEGRAZIONE-PERIZIA del 19.02.2019

CTU : DOTT. ARCH. DANIELA PAVON

Via Campanone n.3 24057 Martinengo (BG)

cell. 339 - 30.66.781 tel. 0363 - 987.251

daniela.pavon@virgilio.it daniela.pavon@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI, PIANIFICATORI E CONSERVATORI di BERGAMO - N.1507
ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE del TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE ARCHITETTI - N.225

In ottemperanza al provvedimento del Giudice dott.ssa Maria Magri datato 28.02.2019
il sottoscritto perito stimatore incaricato arch. Daniela Pavon relaziona quanto segue :

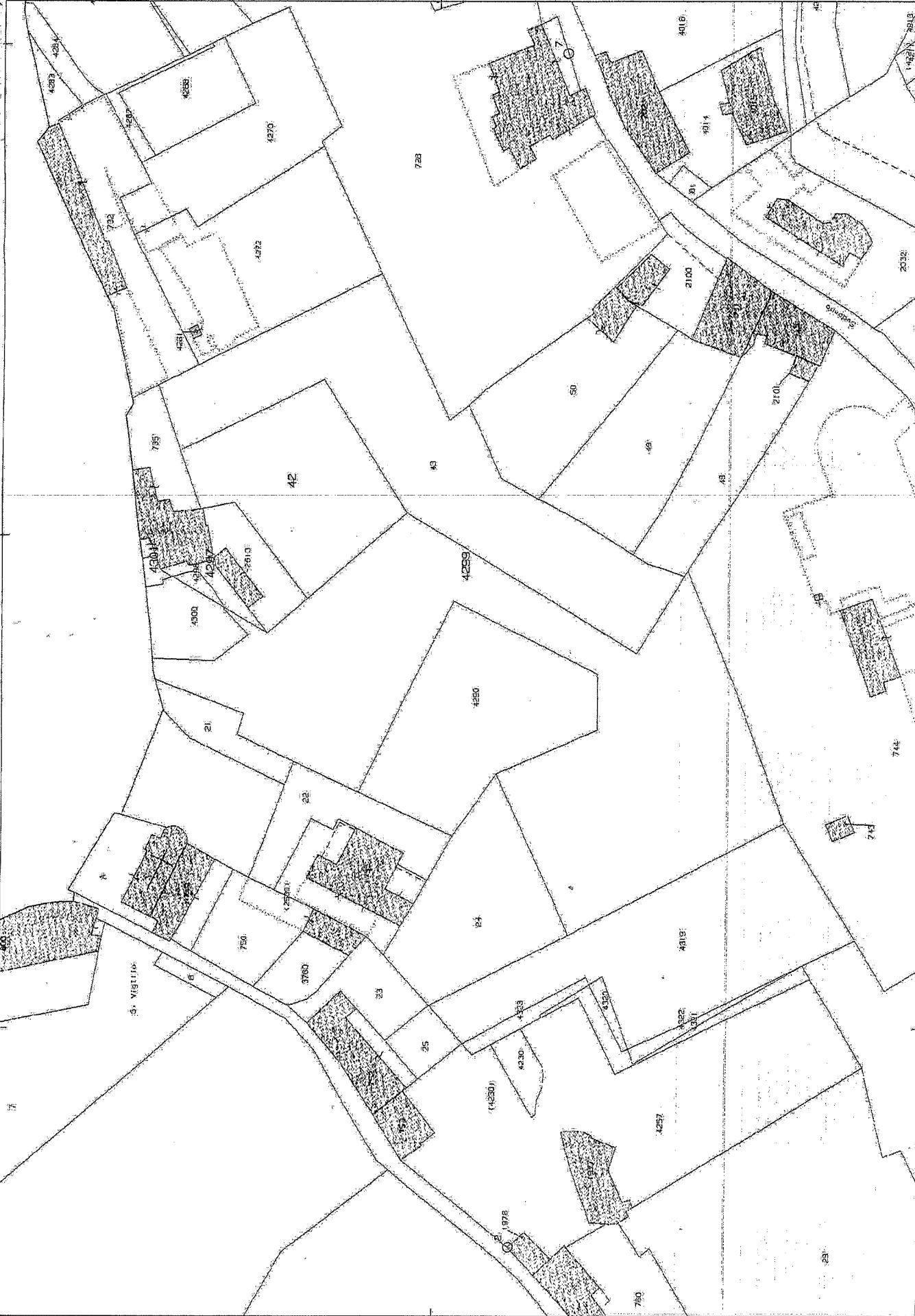
- In data 25.01.2019 la scrivente arch. Daniela Pavon, incaricata CTU delle riunite Procedure di Esecuzione Immobiliare n.1087-1089/2016, riceveva una comunicazione via PEC dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Maria Magri, al fine di *"approfondire e chiarire anche catastalmente la situazione in modo che si possa procedere con la regolare vendita dell'immobile"* così come indicato nella relazione periodica del nominato custode giudiziario.
- La custode giudiziaria avv. Sara Locatelli comunica che la debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in data 17.01.2019 in concomitanza al relativo sopralluogo periodico, le ha consegnato copia di un contratto di locazione in merito alla esistenza di una piccola "cabina elettrica" ed una antenna per trasmissioni radiofoniche.
- Si sottolinea che la scrivente CTU è stata completamente tenuta all'oscuro di tale contratto di locazione da parte della debitrice esecutata. Spiacevolmente non si sono potute rilevare personalmente tali esistenze in considerazione delle modeste dimensioni della cabina/antenna in una estesa area di bosco nel quale, viste anche le considerevoli e numerose presenze di essenze arboree ed arbustive, si è potuta celare con facilità nel periodo estivo nel quale si sono verificati i sopralluoghi della CTU.
- Il suddetto contratto di locazione individua il mappale 735 sub.7 (sub.7 attualmente risulta essere stato soppresso acquisendo conseguentemente un nuovo numero) come identificazione dell'ubicazione della cabina e dell'antenna non risultante oggetto di pignoramento; di fatto la cabina e l'antenna risultano presenti sul mappale 4324 (oggetto di pignoramento).

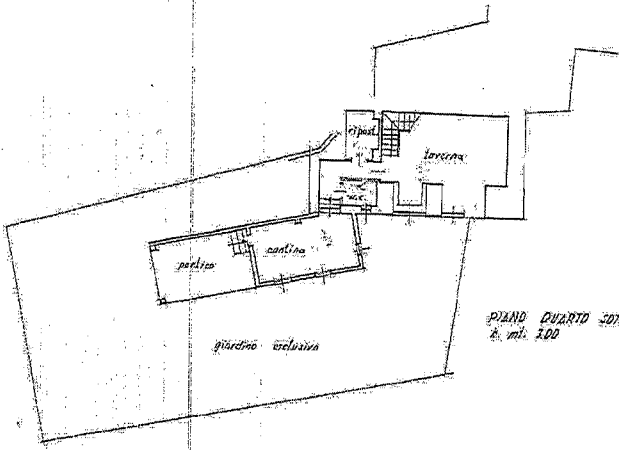
Martinengo, il 04.05.2019

Il perito stimatore
Dott. Arch. Daniela Pavon

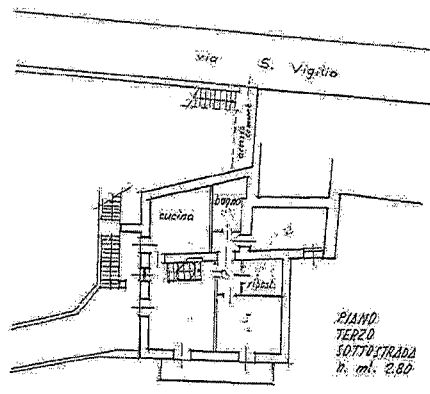


Immagine esplicitante la sovrapposizione di ortofotografia e mappa catastale.

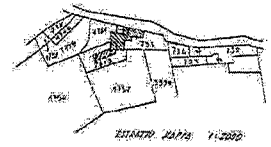




PIANO QUARTO SOTTOSTRADA
h. mt. 1,00



PIANO TERZO SOTTOSTRADA
h. mt. 2,80



PUNTO 1/2000

ORIENTAMENTO

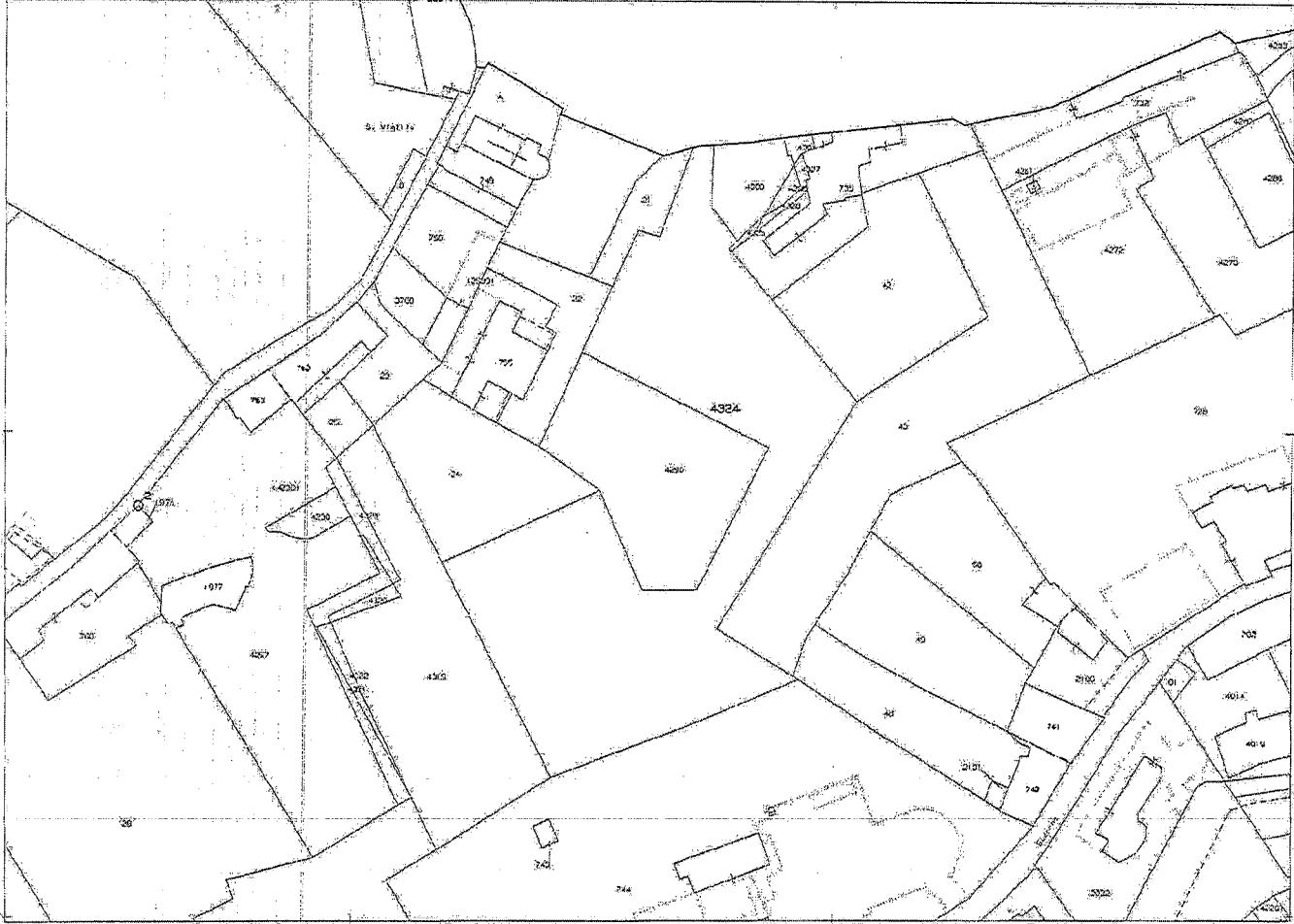


SCALA DI 1:200

Per funzione del
 fog. 6 mapale 335 alla 5
 fog. 8 mapale 3243
 assume il nuovo identificativo.

Delineazione in N.C. <input type="checkbox"/> Delineazione di sanatorio <input checked="" type="checkbox"/>	Conservato dal <u>geometra</u> <u>FRANCIA GIOVANNI</u> iscritto all'Albo dei <u>geometri</u> n. <u>1935</u> della provincia di <u>Bergamo</u> n. <u>30</u> del <u>12/01/01</u>	RITORNATO ALL'UFFICIO
--	--	-----------------------

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 23/12/1995 - Data: 12/06/2017 - n. 1324890 - Richiedente: PVNDNL67B43D872P
 (data scelta: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297))



N=5001700

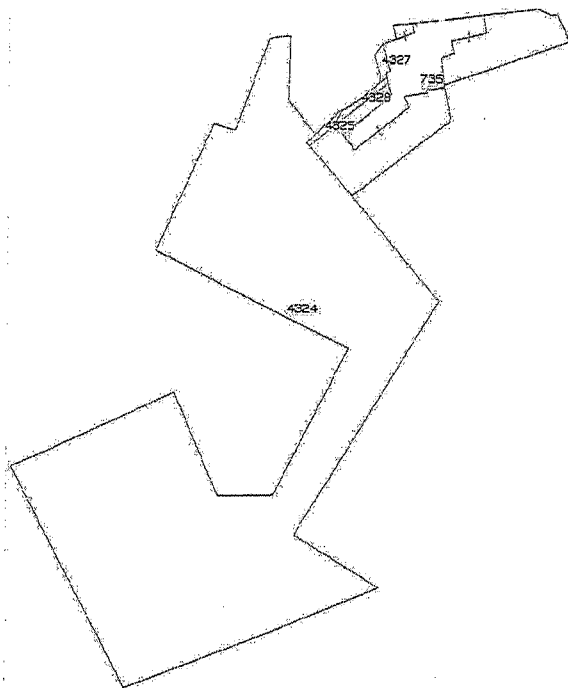
E=1550600

1 Particella: 4324

Comune: BERGAMO
Foglio: 80
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartacea: 267.000 x 189.000 metri
15-Apr-2018 11:53:36
Prot. n. 3110306/2018

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2018/17371 del 7/2/2018

N=5061800



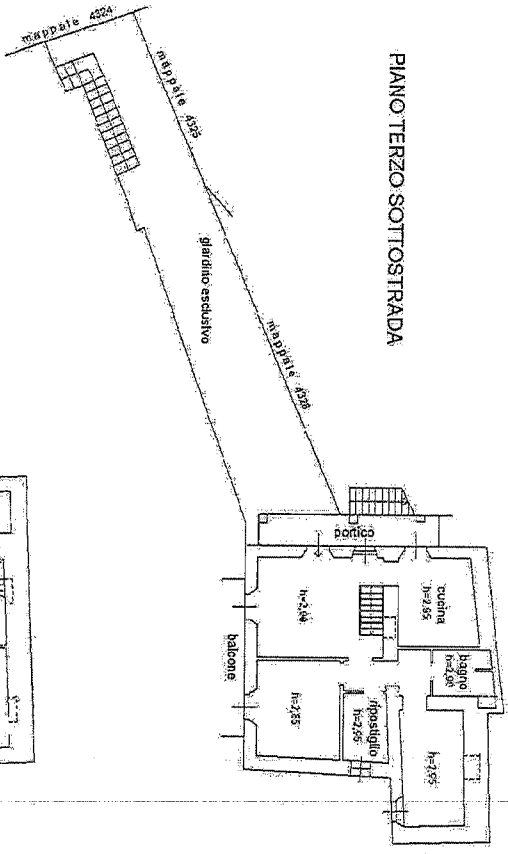
E=1550000

5 Particelle: 4324, 4325, 4327, 4328, 735

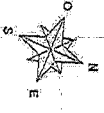
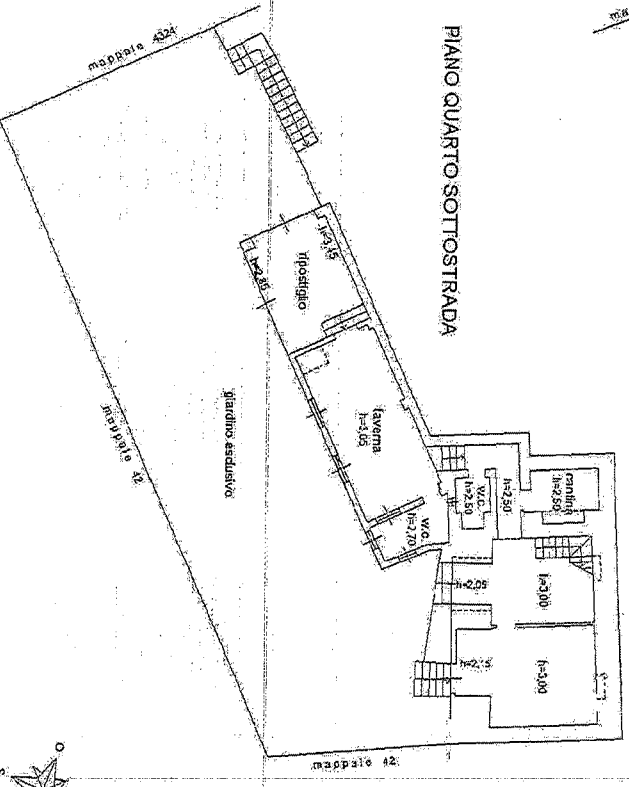
Comune: BERGAMO
Foglio: 80
Richiedente: PAVON DANIELA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartacea: 267.000 x 189.000 metri
7-Feb-2018 10:14:28
Prot. n. 861737/2018

Dichiarazione protocollata n. Planimetria di N. n. in Comune di Bergamo Via San Vigilio	del G.M. 10/8
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 30 Particella: 735 Subalterno: 5	Compilata da: ZAVON DANIELA iscritta all'Albo: Architetti Prov. Bergamo
	N. 1507

PIANO TERZO SOTTOSTRADA



PIANO QUARTO SOTTOSTRADA



COMUNE DI BERGAMO

VIA SAN VIGILIO N.10/b

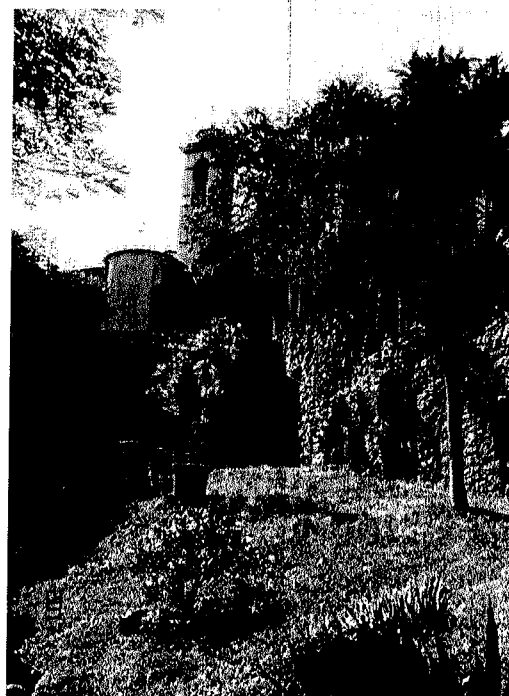
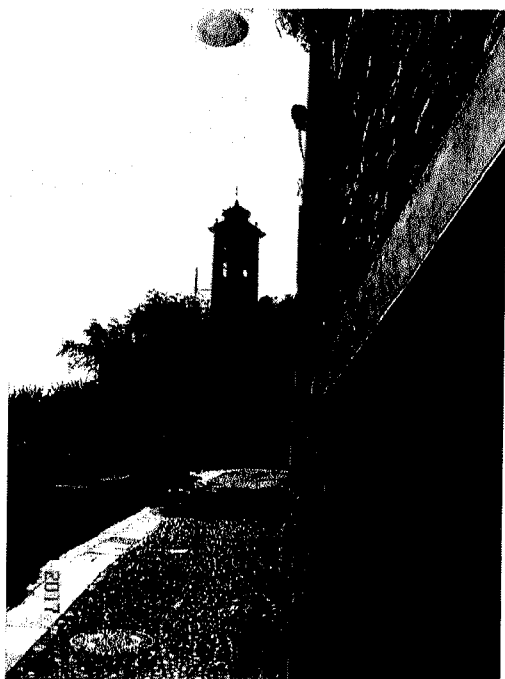
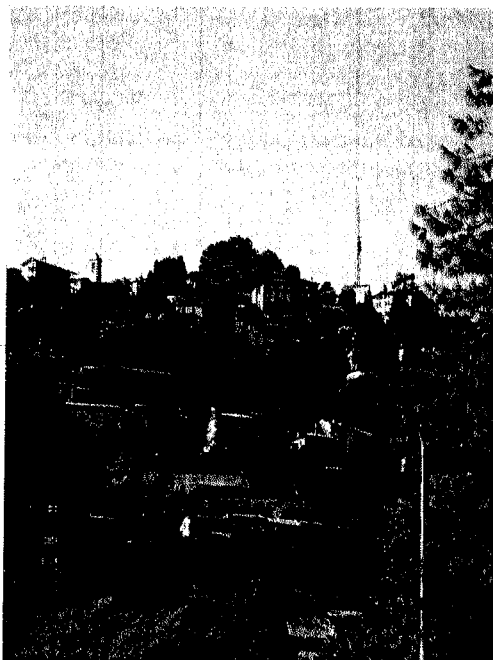
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DISPOSTA SU N.2 PIANI CON AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA.

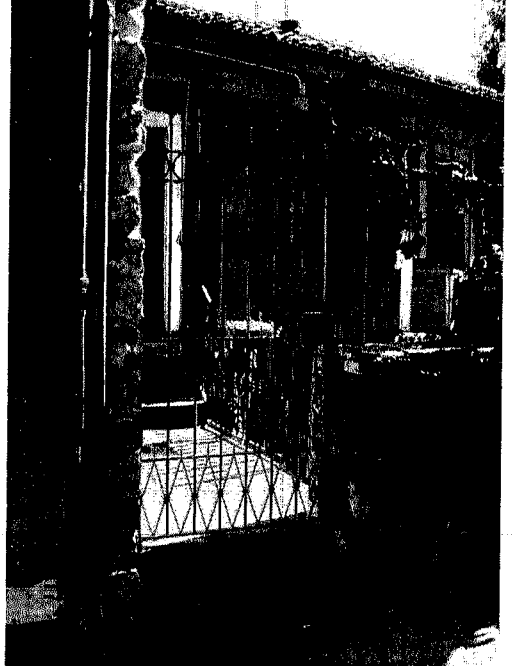
(Piano Terzo Sottostrada e Piano Quarto Sottostrada)

FG. 30 - MAPP. 735 - SUB. 5 / FG. 30 - MAPP. 42

FG. 30 - MAPP. 4301 - 4327 - 4328 - 4325

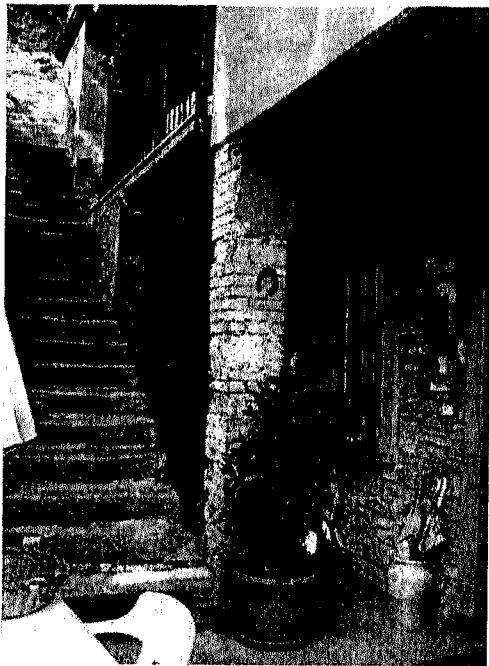
(scala esterna con area a verde / giardino)

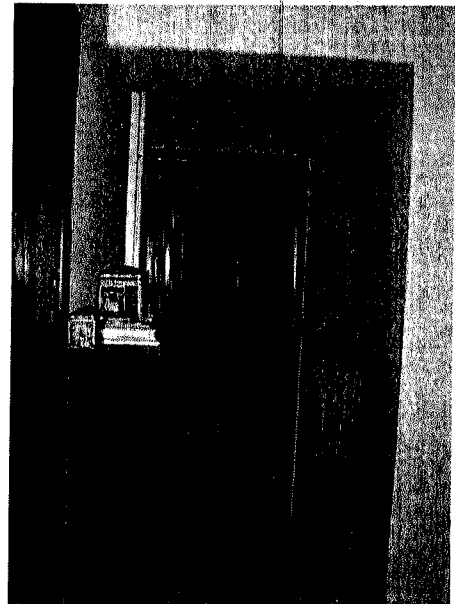
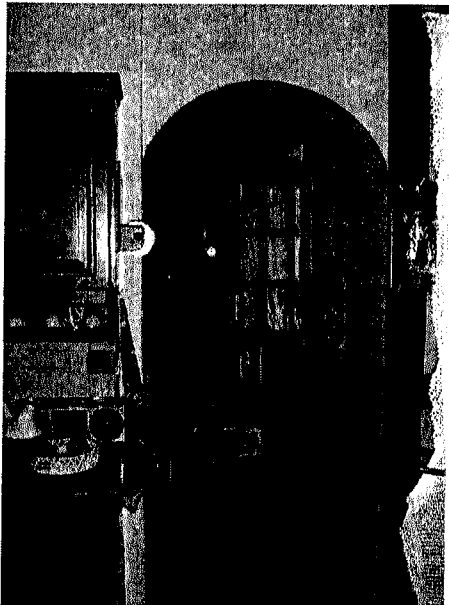
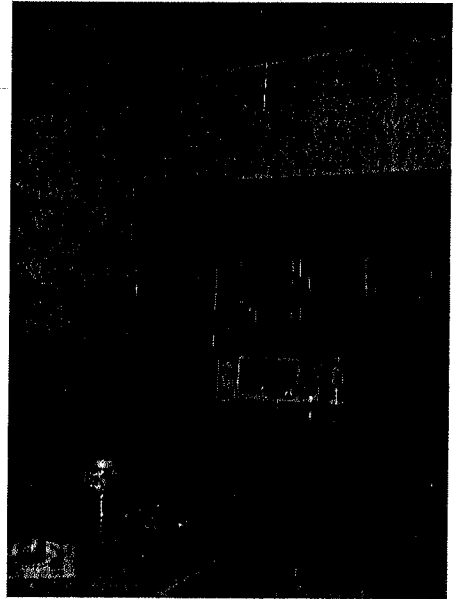
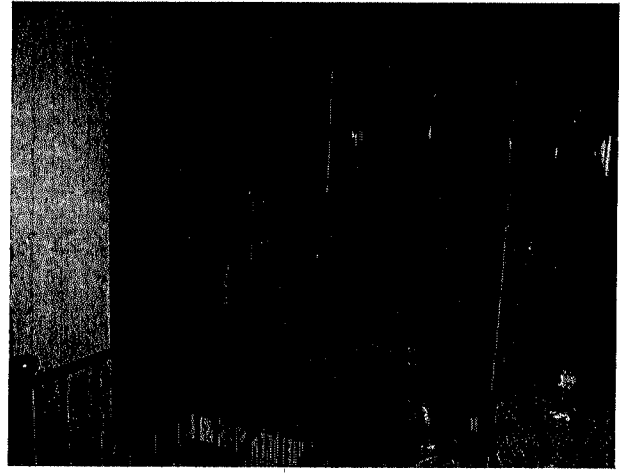


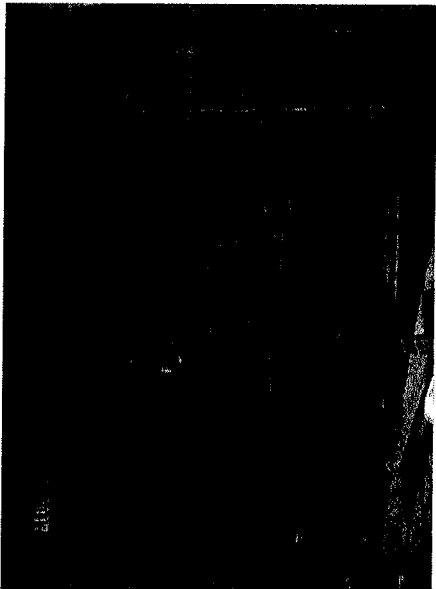
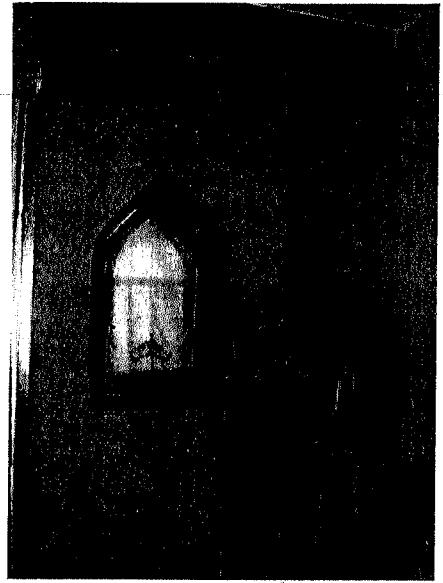
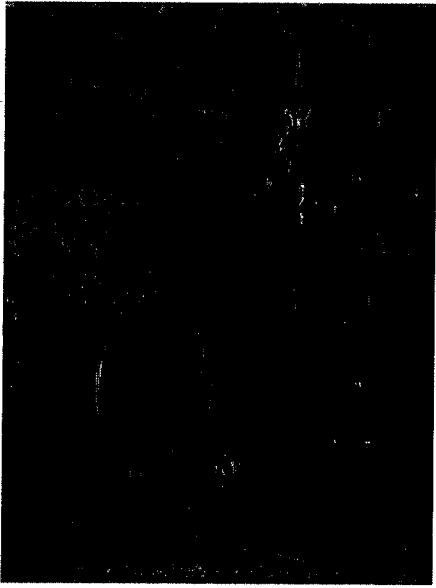
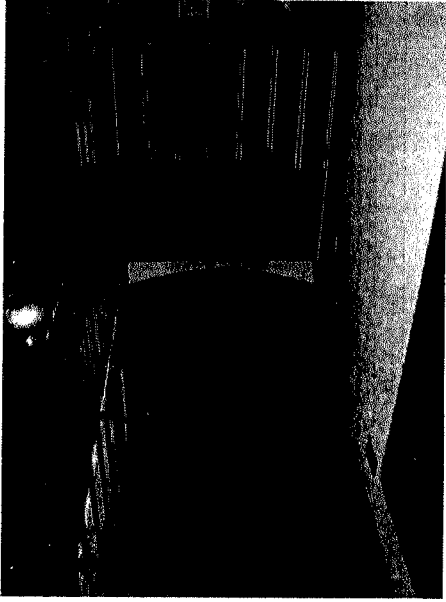




PIANO TERZO SOTTOSTRADA

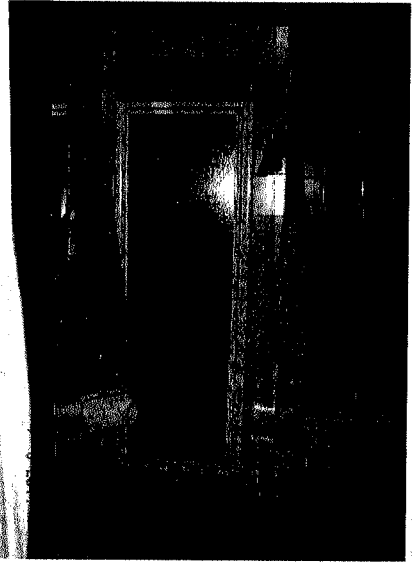
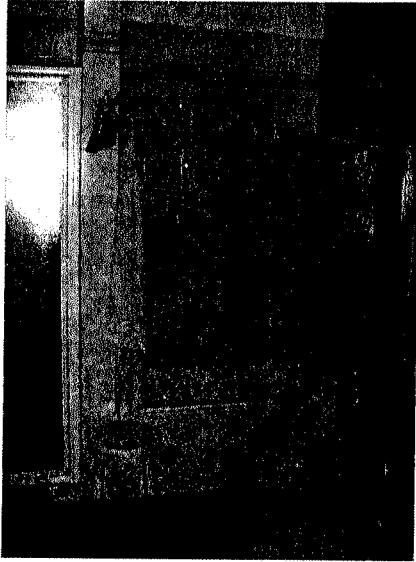




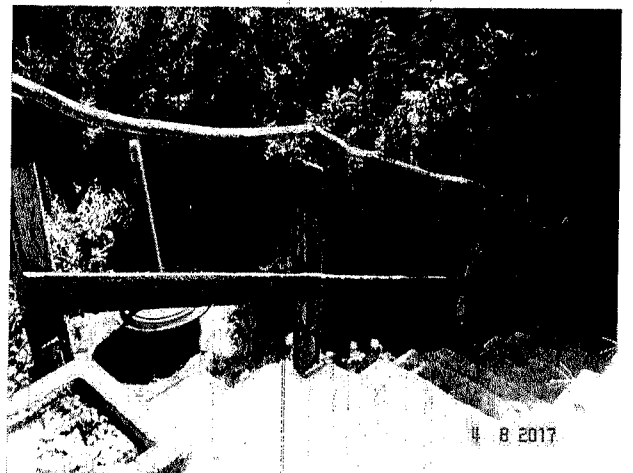
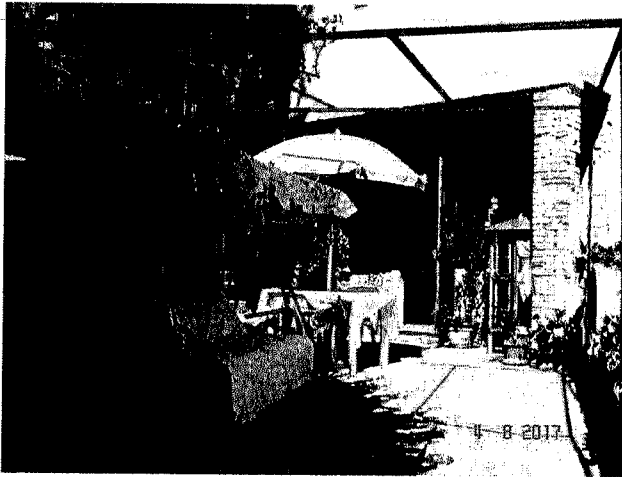


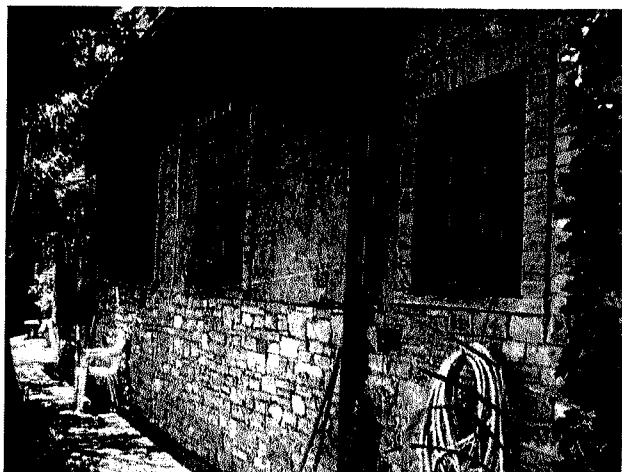
Faint, illegible text or markings, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

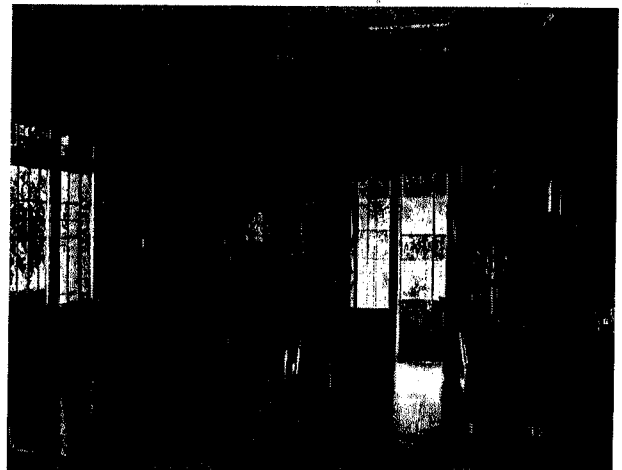
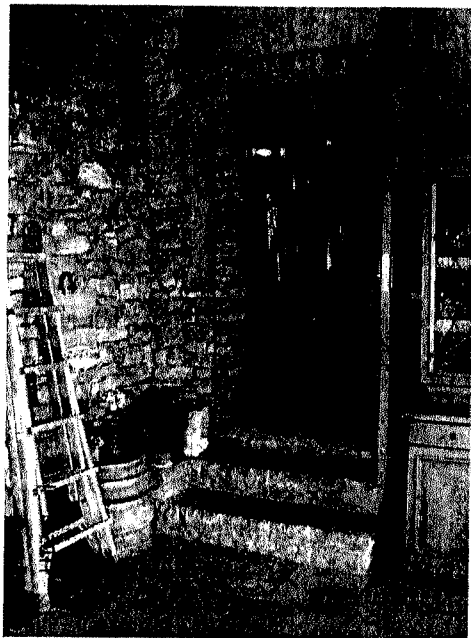
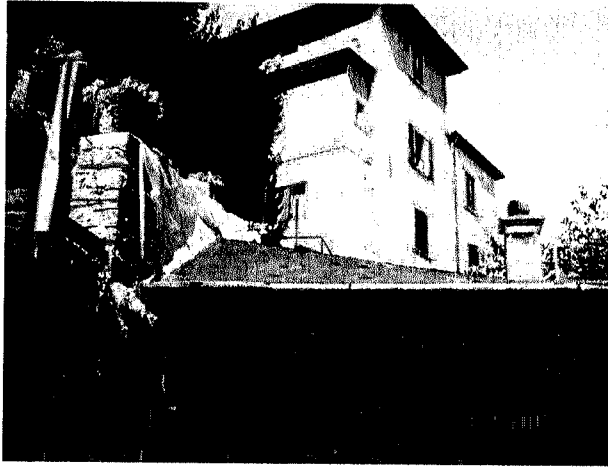
Faint, illegible text or markings, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

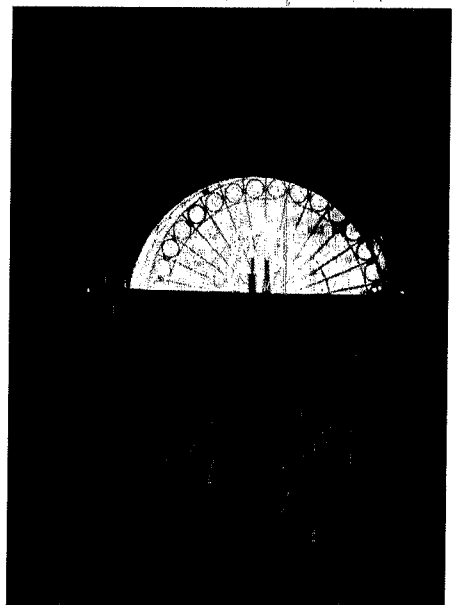
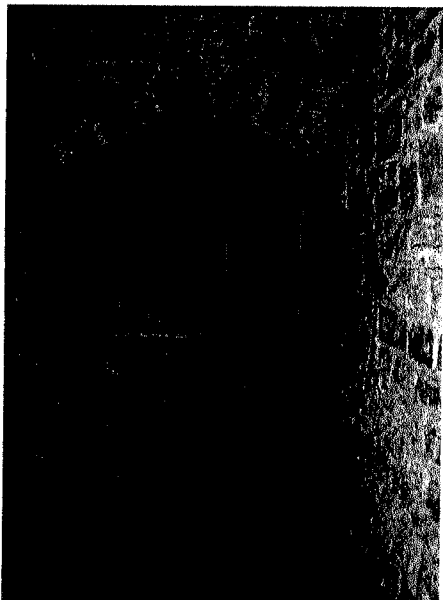
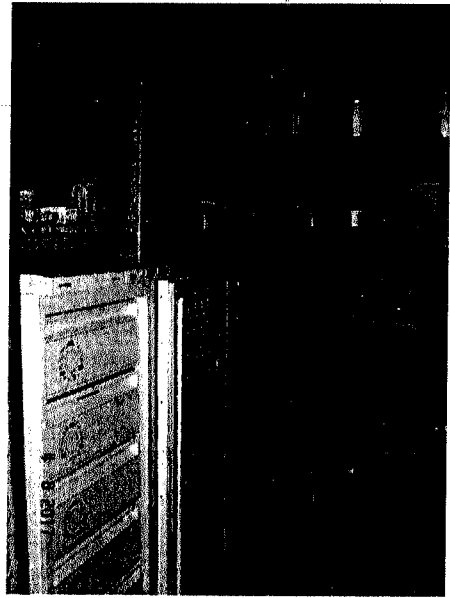
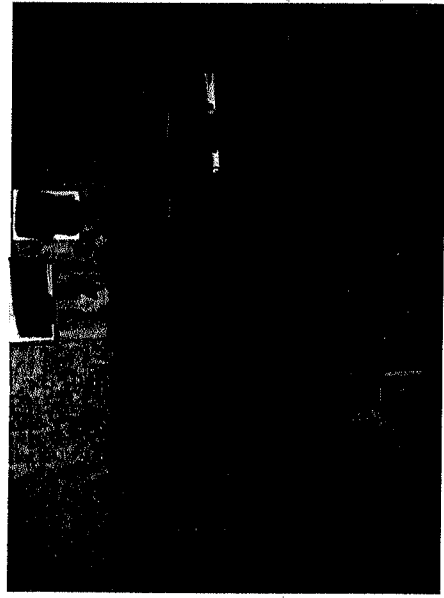
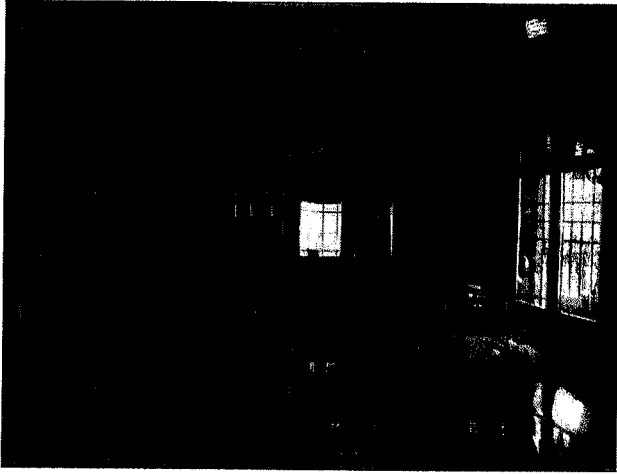


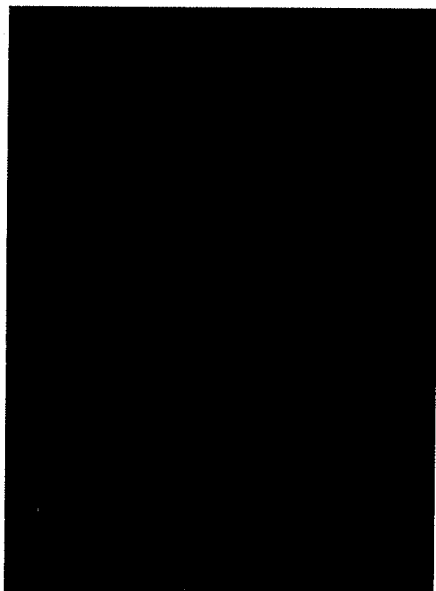
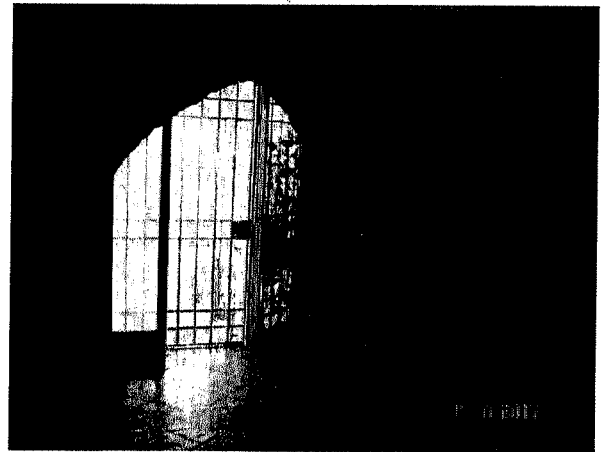
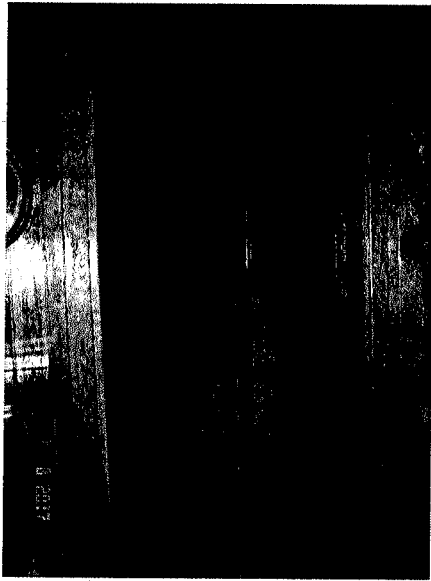
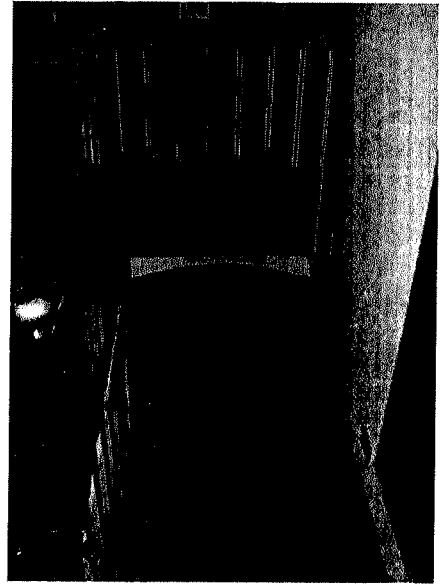
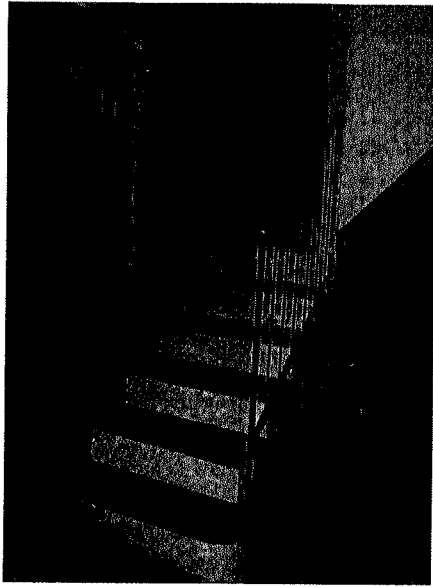
PIANO QUARTO SOTTOSTRADA



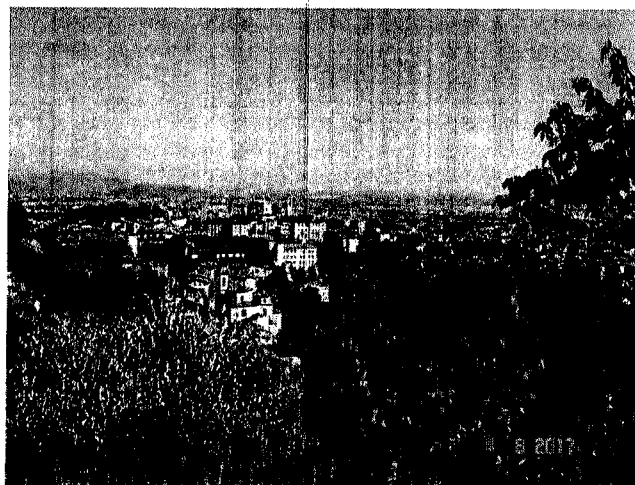








AMPIO GIARDINO DI PERTINENZA



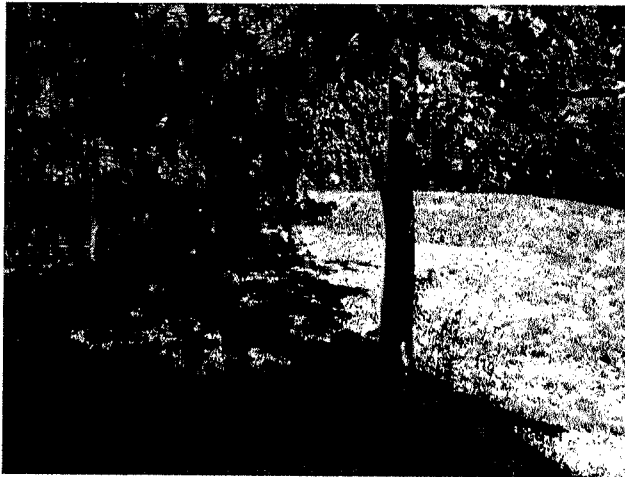
COMUNE DI BERGAMO

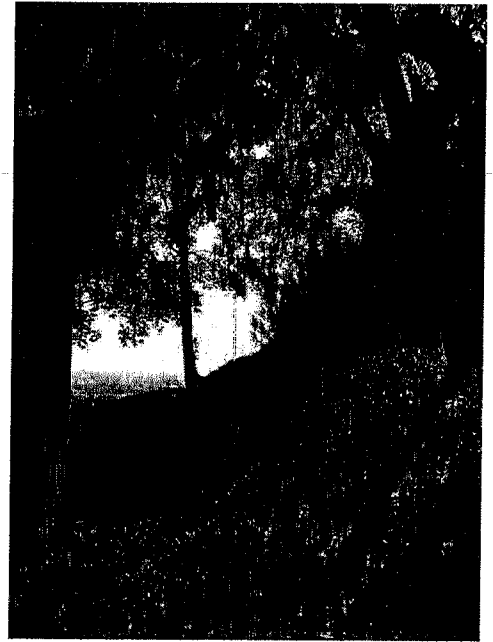
VIA SAN VIGILIO

AREA A VERDE / GIARDINO

FG. 30 - MAPP. 4324

(ADIACENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI FG.30 MAPP.735 SUB.5 E MAPP.42)





TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura di Fallimento n. 40/2016 –

Giudice Delegato : ..//..

*

Relazione di stima beni immobili

Premesse :

..//.., veniva incaricato dal Curatore della procedura di fallimento sopra indicata, di redigere relazione di stima riguardante i beni immobili in attivo alla stessa.

Lo scrivente accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore ..//.., si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante accessi presso i pubblici uffici per accertamenti riguardanti i beni oggetto di trattazione, e successivamente effettuando alcuni sopralluoghi presso l'immobile in Bergamo oggetto di trattazione.

La presente è stata redatta in forma definitiva dopo l'avvenuto deposito della relazione di stima ..//.., perito estimatore dei beni facenti parte delle procedure esecutive ..//.. promosse ..//..nei confronti ..//..

I dati catastali identificativi degli immobili in attivo alla procedura di fallimento sono stati desunti dalla suddetta relazione, alla luce del fatto che ..//.. ha provveduto all'aggiornamento della situazione catastale trattando anche la comproprietà indivisa ..//.. e ..//..

Argomenti trattati

1 – Identificazione preliminare beni con formazione lotti

2- Identificazione catastale

(Il seguito alle pratiche di aggiornamento catastale redatte dal c.t.u. incaricato della valutazione dei beni inclusi nella procedura esecutiva immobiliare promossa nei confronti ..//..ra ..//.., ..//.. del ..//.. ..//..)

3- Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo

4- Accertamenti di natura urbanistica generale

5- Descrizione beni

6 - Criteri di stima valutazione

7- Elenco allegati

1 - Identificazione preliminare beni con formazione lotti

Lotto Unico – Valore di stima per base d'asta arrotondati **€uro 347.000,00**

(Lotto A nella relazione di stima per esecuzione immobiliare nei confronti di ..//.. – immobili A-B)

Include :

- **Quota di 1/2** di proprietà del ..//.. ..//.. (acquistata in regime di comunione legale dei beni con la ..//.. ..//..) costituita da abitazione e locali accessori con area di pertinenza esclusiva, posti ai piani 3° e 4° sotto strada, dell' edificio che include anche proprietà di " terzi", situato in Comune di Bergamo via San Vigilio n.10. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Bergamo al **foglio 30 con la particella 735 sub. 5**. La proprietà condivide accessi, parti comuni e altro con proprietà di terzi non incluse nell'attivo della procedura di fallimento.

- **Quota di 1/2** indivisa di proprietà del ..//.. ..//.. (l'altra quota di 1/2 è in capo alla ..//.. ..//.. acquistata in regime di separazione dei beni-comunione ordinaria) dell'appezzamento

identificato a catasto terreni del Comune di Bergamo al foglio 30 (ex mappale 1757) ora, in seguito a riordino fondiario catastale e variazione d'ufficio introdotta dall'agenzia delle entrate servizi catastali di Bergamo, identificato a catasto terreni al foglio 30 con l'ente urbano **mappale 42 di are 10.87**.

I beni di cui sopra sono in comproprietà indivisa, secondo le circostanze di acquisto, per quota di 1/2 con la ..//..ra ..//... ..//.. del ..//.. ..//... Le parti comuni, impianti e quanto altro necessario alla completa fruibilità dei beni qui trattati, dove e se di natura condominiale, sono state considerate di uso in comune con i rispettivi aventi titolo.

2- Identificazione catastale

Accertamenti effettuati mediante accesso alla banca dati informatizzata dell'agenzia delle entrate servizio territoriale catastale del Comune di Bergamo – Catasto Fabbricati Vedere allegate visure, estratti mappa e planimetria catastale.

Aggiornamento avvenuta a cura del c.t.u. che ha redatto la relazione di stima in ambito delle procedure esecutive 1087/2016 – 1089/2016

Catasto fabbricati - Comune di Bergamo foglio 30.

Situazione in banca dati catastale ottobre 2018 -

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
..//..		..//..	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
..//..		..//..	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita €.
30	735	5		A/2	6°	9,5 vani	Totale m ² 276 Totale escluse aree scoperte m ² 245	1.275,65
Indirizzo : via San Vigilio n. 10/b; piano S3- S4 variazione del 15/04/2018								

Accertamenti effettuati mediante accesso alla banca dati informatizzata dell'agenzia delle entrate servizio territoriale catastale del Comune di Bergamo – Catasto Terreni

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Domini-cale	Agrario
30	42	Ente Urbano			10	87		

n.b

- Catastalmente gli enti urbani sono privi di intestazione, va però ricordato che il terreno mappale mappale 1757, da cui deriva l'ente urbano 42, era stato acquistato dai signori ... e ... (... di ...) in regime di separazione dei beni comunione ordinaria:

- La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare riportata sulla planimetria catastale, rilevata in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali effettuati prime del deposito della relazione in ambito di procedura esecutiva, non era risultata coerente con lo stato dei luoghi per una serie di questioni e differenze anche di natura sostanziale, che imponevano l'aggiornamento planimetrico prima di procedere alle vendite.

Come anticipato, successivamente (nell'aprile 2018), il C.T.U. incaricato della valutazione in ambito di procedura esecutiva dei beni di proprietà ... del ... e nel contempo ... con quest'ultimo per quota indivisa di ½ dei beni in attivo alla procedura di fallimento di ..., ha effettuato l'aggiornamento planimetrico catastale, anche su mandato del Curatore, per la parte in comproprietà in capo ...

La nuova planimetria catastale, per la porzione di unità immobiliare a piano terzo sotto strada, rappresenta ora ed include anche la perimetrazione del " giardino esclusivo" posto a tale piano.

Mediante la " fusione " e " frazionamento " catastale è stato soppresso l'originario mappale 4297 e frazionato il 4299 dando luogo ai nuovi mappali 4328 , 4325 e 4324; di conseguenza la planimetria catastale che rappresenta i beni in comproprietà tra il ..//.. ..//.. e ..//.. include adesso anche il giardino esclusivo a piano terzo sotto strada in precedenza insistenti a catasto terreni sul mappale 4297 e parte sul 4299.

(per maggiori dettagli si rimanda alla lettura della relazione tecnica che corredo il frazionamento suddetto, allegata all'elaborato redatto dal c.t.u in ambito di procedura esecutiva)

Alcune destinazioni dei locali a piano quarto sotto strada riportate sulla planimetria catastale, non sono coerenti con quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi rilasciati, nella fattispecie della Concessione in sanatoria 6408 del 01/06/1995 e di quella ancora in sanatoria . n. 1352 , le destinazioni indicate sono quelle rilevate dal c.t.u. della procedura esecutiva.

*

Il tipo mappale del 24-09-1985 con il quale è stato inserito il fabbricato in mappa a conclusione delle pratiche di condono edilizio non era, allo stato delle verifiche effettuate dallo scrivente in occasione degli accertamenti svolti per la redazione della presente relazione di stima, stato ancora " evaso ". Ragione per cui le modifiche apportate da quest'ultimo non erano state introdotte in mappa a catasto terreni, e la porzione di edificio " condonata ", dichiarata con il tipo mappale di cui sopra, non appariva in mappa

a catasto terreni determinando in tal senso una discordanza tra la mappa catastale, lo stato dei luoghi e la sagoma delle aree di pertinenza del fabbricato.

Inoltre in occasione del riordino fondiario operato autonomamente d'ufficio dal catasto, la "linea" di confine dividente tra l'attuale terreno mappale 42 (in parte ex mappale 1757) e l'area esclusiva di pertinenza del corpo di fabbrica ex mappale 2613 (ancora in mappa catastale, porzione poi introdotta con il tipo mappale di cui sopra) non era più rappresentata. Determinando di fatto l'inclusione/unione della porzione di area esclusiva al mappale 735 sub. 5 (rappresentata seppur non correttamente sulla planimetria catastale corrispondente) all'interno del mappale 42 (ex 1757) in comproprietà tra il .../... e la .../... ../...

Al fine di ottenere la regolarizzazione di tale situazione per quanto concernente la questione dell'ex mappale 1757 ora ente urbano mapp.42, il Curatore della procedura di fallimento, assistito dallo scrivente, e autorizzato dalla .../...ra .../... comproprietaria dei beni in questione, inoltrava all'agenzia delle entrate servizi catastali, istanza prot. N. 80255 del 22/06/2016, con la richiesta di aggiornamento della cartografia in mappa catastale.

A tale istanza con comunicazione del 20/07/2016 l'agenzia delle entrate richiedeva, per la procedibilità della pratica la seguente documentazione :

- dettagliata relazione per motivare le rettifiche richieste
- proposta di aggiornamento cartografico firmata dalle parti e dichiarazione di conformità della stessa allo stato dei luoghi
- copia documenti di identità dei soggetti proprietari e ricorrenti

- dichiarazione di inesistenza di contenzioso in atto tra le parti, di atti traslativi di qualsiasi natura e di assunzione di responsabilità derivante dall'introduzione negli atti catastali delle variazioni richieste, a carico degli altri contitolari.

- riferimenti degli atti tecnici e dei titoli di proprietà che evidenzino l'errore commesso in fase di riordino fondiario.

Con successiva istanza Il Curatore della Procedura di Fallimento dott.ssa Elena Dodesini richiedeva nuovamente l'introduzione nella cartografia catastale del Tipo mappale n. 71081 del 04/09/1985, allegando nel contempo la documentazione richiesta.

Successivamente, dopo un serie di colloqui intercorsi con i funzionari catastali addetti nello specifico all'evasione della pratica in questione, la Curatrice, assistita dallo scrivente, inoltrava ulteriore istanza in data 27/02/2017 affinché l'agenzia delle entrate provvedesse all'aggiornamento esaminato e concordato in occasione dei colloqui di cui sopra.

Con decorrenza dal 16/5/2017 lo scrivente, effettuate le visure del caso, poteva accertare l'avvenuta modifica della cartografia catastale in questione, in cui veniva reintrodotta la dividente tra l'area di pertinenza al fabbricato mappale 735 sub.5 ed il confinante (ora ente urbano) mappale 42 (parzialmente per superficie catastale ex mappale 1757)

*

Comune di Bergamo Catasto terreni foglio 30

Ente Urbano mappale 42 di are 10.87

Si tratta, come sopra precisato, per la quasi totalità di superficie catastale del mappale 1757 acquistato - in regime di separazione dei beni - dai .../... .../... e .../... con atto in

data 15 gennaio 1987 repertorio 77033/14899 Notaio ..//.., trascritto a Bergamo con nota in data 4 febbraio 1987 ai numeri 4185/3127.

Come sopra anticipato l'agenzia delle entrate servizi catastali in occasione del riordino fondiario delle mappe catastali ha accorpato/soppresso alcune particelle catastali secondo criteri di uniformazione dei lotti, in tale occasione il mappale 1757 è stato soppresso ed al suo posto è stato introdotto il mappale 42 che però in tale occasione ha ricompreso anche l'area di pertinenza del fabbricato a catasto urbano mapp 735 sub. 5 ex graffato al mapp. 2613. Quest'ultimo poi nuovamente "stralciato" e introdotto d'ufficio nel marzo 2017 a fronte di istanza di correzione più volte citata.

Va sottolineato che il mappale originario 1757 aveva una superficie catastale di are 10.00, mentre l'attuale ente urbano mappale 42 ha superficie catastale di are 10.87. Si ricorda che i dati catastali, secondo la normativa vigente, non sono probatori ma solo identificativi.

Come noto gli enti urbani sono privi di intestazione catastale. Ma la proprietà acquistata con l'atto di cui sopra deve essere ancora considerata in capo, per quota di ½ ciascuno, ai coniugi ..//.. e ..//.., così come i beni oggetto della presente relazione riguardanti le proprietà del fallimento ..//.., secondo le circostanze specificate precisate negli atti di acquisto.

3- Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo

Accertamenti derivanti dalla lettura dei titoli, note di trascrizione e iscrizione.

Nel fabbricato sito in Bergamo via San Vigilio n.10, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione comprendente area di pertinenza esclusiva; censita presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio catasto fabbricati al foglio 30 con la particella **735 sub. 5** via San Vigilio n.10, piano S3-S4, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, R.C.€ 440,28.

Appezamento di terreno censito presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio al foglio 30 con la particella 1757 di are 10.00 vigneto 2 di are 10.00 R.D.€ 5,42 R.A.€ 3,62 (vedere note riguardanti l'attuale identificazione del bene ente urbano mapp. 42 foglio 30.)

Precisazioni catastali :

- Denuncia di variazione – per sostituzione della planimetria – presentata in data 12 luglio 1985 n.3083 riguardante la particella 735 sub. 5;
- Tipo mappale (3SPC) presentato in data 24 settembre 1985 n. 71081 con il quale i mappali 2613 di are 0.64 e 2612 di are 2.80 sono stati fusi ed uniti in unica particella, mappale 2613 di are 3.40 E.U.
- Denuncia di nuova costruzione presentata in data 24 settembre 1985 n. C/411 con il quale veniva costituita la particella 2613;
- Denuncia di variazione - RIPRISTINO INDICAZIONE SEZIONE CENSUARIA PER LE UIU VARIATE DAI MOD. 44 (n. 3083.C01/1985) - del 12/05/1990 in atti dal 29/05/1998, riguardante la particella 735 sub. 5, foglio 6 sezione censuaria VD;
- Denuncia di variazione - FUSIONE -L.449/97 - del 23/12/1995 n. 25137/1995 in atti dal 14/04/1999 con la quale la particella 2613 foglio 9 e la particella 735 sub. 5 foglio 6 sezione censuaria VD sono state soppresse e la loro soppressione ha originato l'unità immobiliare indentificata con i mappali 2613-735 sub. 5 (graffati) il primo al foglio 9 e il secondo al foglio 6

- Denuncia di variazione - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE - del 16/06/2014 n. 30055.1/2014 in atti dal 16/06/2014 (protocollo n. BG0098963) con la quale l'unità immobiliare indenticata con i mappali 2613-735 sub.5 (graffati) il primo al foglio 9 e il secondo al foglio 6 veniva soppressa e la sua soppressione ha originato il mappale 735 sub. 5 foglio 30

Cambiamento introdotti in ambito di procedura esecutiva :

- Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale approvato in data 07/02/2018 protocollo n. 2018/BG0017371 per inserimento fabbricati in mappa ed accatastamento porzione di edificio insistente su area cortiliza.
- Denuncia di variazione protocollo BG0048994 del 15/04/2018

Provenienza proprietà:

Beni Di proprietà dei signori ../.. (nato a [redacted]) e ../.. (nata a [redacted])
[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per l'acquisto con atto del 6 febbraio 1980, ed in regime di separazione dei beni per l'acquisto con atto del 15 gennaio 1987, in forza dei seguenti titoli:

- Atto in data 6 febbraio 1980 repertorio 42044/9485 Notaio ../.., registrato a Bergamo in data 25 febbraio 1980 al n.ro 13176 Serie 2, ivi trascritto con nota in data 5 marzo 1980 ai numeri 5267/4474, con il quale acquistavano in Comune di Bergamo sezione Valle d'Astino l'unità immobiliare censita alla sezione VD mappale 735 sub.5, e terreno mappali 2612 di are 2.80 e 2613 di are 0.64
- Atto in data 15 gennaio 1987 repertorio 77033/14899 Notaio ../.., trascritto a Bergamo con nota in data 4 febbraio 1987 ai numeri 4185/3127 con il quale acquistavano

appezzamento di terreno sito in Comune di Bergamo sezione Valle d'Astino mappale
1757 di are 10.00

n.b.

Alla luce del fatto che la ...ra .../... ..//.. del .../... ..//.. è proprietaria dei terreni mappati
4301 – ed ex 4297 , rispettivamente occupati dal pianerottolo lato accesso fronte strada
via San Vigilio e dalla scala esterna che scende al piano ove si trova l'abitazione oggetto
di trattazione (propr. .../..), di conseguenza la porzione di comproprietà del .../... ..//..
parrebbe risultare, fatte salve diverse circostanze in essere oppure a fronte di servitù o
altri diritti reali se presenti o attestati temporalmente, priva di detti "accessi" in quanto
questi ultimi insistenti su proprietà, a catasto terreni della .../..ra .../.. (.../.. di .../..) . Beni
che non sono inclusi nell'attivo della procedura di fallimento, ma, insieme ad altri, col-
piti dalla procedura esecutiva nei confronti di quest'ultima.

E' pertanto consigliabile procedere alla vendita, in un unico momento, delle porzioni
immobiliari di proprietà di .../.. in attivo alla procedura di fallimento, e di quelle in com-
proprietà tra il suddetto e la .../... ..//..ra .../.. colpite da procedura esecutiva.

*

Formalità pregiudizievoli - Iscrizioni Ipotecarie aggiornamento ottobre 2018

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo) iscritta con nota in data 7 di-
cembre 2002 ai numeri 54141/14867 a favore .../.. S.P.A. con sede in Bergamo contro
.../.. (per quota di ½) e .../.. (per quota di ½) capitale Euro 200.000,00 tasso interesse
annuo 4.587%, somma iscritta Euro 400.000,00 durata 10 anni, gravante l'unità immobi-
liare sita in Bergamo censita alla sez.cens. VD foglio 6 particelle 2613-735 sub.5 (graffati)

- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo) iscritta con nota in data 6 giugno 2011 ai numeri 28801/5888 a favore ..//.. S.P.A. con sede in Bergamo contro ..//.. (per quota di ½) e ..//.. (per quota di ½) capitale Euro 350.000,00, somma iscritta Euro 700.000,00 durata 120 mesi, gravante l'unità immobiliare sita in Bergamo censita alla sez.cens. VD foglio 6 particelle 2613-735 sub.5 (graffati)
- Trascrizione in data 14/02/2017 ai nn. 4240/6385 – Tribunale di Bergamo repertorio 50 del 18/02/2016 – Atto Giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento.

4- Accertamenti di natura urbanistica generale

Inquadramento urbanistico territoriale generale

- Vedere allegato certificato di destinazione urbanistica n. E0203942-1615/2017, e certificati di destinazione urbanistica prot. E0252865-1995/2017 e prot. E0113484-838/2018, allegati alla relazione di stima per procedura esecutiva, in quanto riguardanti anche i beni in attivo alla procedura di fallimento. Questi ultimi più recenti rispetto quello a suo tempo richiesto dallo scrivente.

Si rimanda anche alla completa ed attenta lettura della normativa urbanistica di regolamentazione attualmente vigente ed a quella che lo sarà al momento delle vendite, alle prescrizioni, vincoli e disposizioni particolari di qualsiasi natura e genere che interessano e riguardano i fabbricati e le aree oggetto di trattazione, oltre che di interesse ambientale e paesaggistico.

L'atto con il quale è stata acquistata la proprietà costituita dalla parte edificata del compendio immobiliare è stato stipulato nel 1980 per cui, secondo la normativa allora

vigente (ante legge 47/85), non riporta dati identificativi di titoli abilitativi che hanno riguardato la proprietà ne tanto meno la collocazione temporale della data di costruzione del fabbricato.

L'accesso agli atti effettuato presso l'archivio del Comune di Bergamo, a nome .../... e .../..., in riferimento all'esistenza di pratiche edilizie a nome dei suddetti proprietari per beni oggetto di trattazione, ha messo in luce l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 6408 – EP 147/85 del 01 giugno 1995, rilasciata a .../... e .../... Avente per oggetto " formazione portico e cantina con annesso servizio igienico al quarto piano sotto strada " - mapp. 2613; via San Vigilio 10/b.

- Autorizzazione in sanatoria n. 6420 – EP 148/85 del 01 giugno 1995, rilasciata a .../... e .../... Avente per oggetto " formazione balcone a piano terzo sotto strada " mapp. 735/5, via San Vigilio 10/b.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1352 prot. 4499 del 10 settembre 2002 , rilasciata ai .../... .../... e .../... Avente per oggetto "trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile con opere interne a piano quarto sotto strada in via San Vigilio n 10/b e identificate al NCEU al foglio 6 mappale 735-2613 sub.5 censuario di Valle D'Astino " (intestazione catastale originaria beni)

Sono stati inoltre rivenuti in occasione dell'accesso agli atti , in aggiunta ai titoli sopra elencati , alcune pratiche edilizie aventi tutte per oggetto la formazione di accesso carrare. Si tratta di pratiche che non hanno portato al rilascio di titoli abilitativi conseguentemente a pareri negativi espressi dalle varie commissioni che hanno esaminato ed effettuato le istruttorie. Pertanto in questa sede non sono stati presi in considerazione.

Dal confronto sommario tra lo stato dei luoghi e quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi sopra elencati si è potuto riscontrare genericamente quando segue :

Rispetto alla concessione in sanatoria n.147/85 del 13/06/1995 :

- Alcune diversità nelle dimensioni interne , diversa ortogonalità e spessori delle pareti;
- L'altezza interna del porticato risulta di poco inferiore;

- La cantina è di pochi cm. più corta in lunghezza rispetto alla C.E.; Inoltre si tratta di un unico ambiente in quanto non è presente il servizio w.c.. riportato sui disegni allegati

alla C.E; è stato realizzato un camino non indicato sui disegni. Il porticato è stato chiuso e delimitato mediante l'introduzione di serramenti in ferro e vetro con aperture varie.

Inoltre è stata riscontrata la presenza di un corpo di fabbrica, all'interno del quale si trova un bagno accessibile dalla cantina condonata, realizzato in aderenza alla parete esterna nord-est della stessa, di cui non vi è alcun riscontro abilitativo. Ciò ha comportato un incremento di volumetria, superficie e modifica della sagoma del fabbricato.

La violazione riguarda sia l'aspetto urbanistico che quello paesaggistico.

Il manufatto in questione, che andrà rimosso ripristinando lo stato dei luoghi alla situazione originaria, non è stato considerato nei calcoli delle superfici e nella valutazione dei beni . Quest'ultima è stata penalizzata, oltre che per tutte le varie considerazioni influenti sul valore, anche per i costi di rimozione e ripristino dello stato dei luoghi, per gli oneri amministrativi e tecnici da sostenere tutti considerati a carico dell'acquirente.

*

Rispetto all' autorizzazione edilizia prot.148/85 del 13/06/1995

Precisato che la pratica edilizia aveva per oggetto la sola sanatoria del terrazzo, si

evidenzia quanto segue se a confronto con l'elaborato grafico allegato alla pratica in questione :

- la distribuzione interna dei locali, riportata sui disegni di progetto come stato attuale, non corrisponde completamente alla distribuzione interna attuale. Non è stato rinvenuto nessun titolo abilitativo che abbia autorizzato i cambiamenti per cui, salvo la presenza di ulteriore documentazione, attualmente non reperita, detti cambiamenti e modifiche non sono state autorizzate e da sanare ove e se fattibile, altrimenti andrà ripristinato lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

- quello che sui disegni di cui sopra era indicato come " magazzino " è oggi , così come rappresentato sulla planimetria catastale precedente del 1985, una cucina; in licenza edilizia la quota di larghezza del magazzino è indicata in mt. 3,90, graficamente la misura rilevata è pari a mt. 3,50, pressoché simile a quanto esistente; la parete del magazzino indicata con lunghezza mt. 3,20, nella licenza, è più corta di circa una ventina di centimetri.

- la parete interna che divideva i locali soggiorno e cucina riportata sui disegni non esiste, il locale è unico con destinazione soggiorno,

- il passaggio che collegava il soggiorno con la camera letto, come indicato nell' autorizzazione, oggi non esiste; la porta è stata invece realizzata sullo stesso tavolato divisorio ma nel locale ex cucina ora soggiorno.

- sui disegni stato attuale, dal locale "letto" di maggiori dimensioni si accedeva al bagno ed alla camera più piccola. Attualmente, invece, dal soggiorno si accede ad un disimpegno suddiviso in due zone, in precedenza non esistente, che disimpegna le due camere letto, il ripostiglio ed il bagno sono di profondità minore e sagoma diversa rispetto

alla rappresentazione grafica .

- La camera di maggiori dimensioni include una nicchia posta sul muro perimetrale nord-est; all'interno dello stesso locale sono stati ricavati parte del disimpegno ed il ripostiglio; mentre in quello che era il bagno è stato ricavato il disimpegno che porta all'altra camera.

Dal disimpegno ricavato all'interno di quello che era il bagno, ora si accede alla camera letto più piccola che include inoltre una nicchia ricavata nella parete nord. La porta che collegava tra loro le due camere da letto è stata chiusa.

Nel nuovo locale ripostiglio, ricavato all'interno di quella che era la camera da letto di maggiori dimensioni, è stata aperta una finestra sul muro perimetrale nord-est che affaccia sul giardino di proprietà di terzi. Si tratta di una difformità edilizia che riguarda anche l'aspetto abilitativo paesaggistico a cui l'edificio è soggetto, e questioni di violazione di diritti di terzi.

- La superficie del bagno, come già detto, è stata ridotta per la realizzazione di parte del disimpegno, la larghezza del bagno attuale è maggiore rispetto a quanto indicato graficamente. La dimensione media è di circa mt. 2,00 mt, mentre sui disegni sono indicati mt. 1,70; la nicchia rappresentata sui disegni all'interno del bagno è oggi più profonda e meno larga. Si ricorda che alcune pareti hanno spessori rilevanti ed irregolarità di allineamento.

- Le altezze interne, sempre rispetto alla rappresentazione dello stato attuale del 1985, variano da mt. 2,85 ai 2,95 , secondo il punto di misurazione e riferimento, rispetto alla licenza che riportava unicamente la quota di mt. 2,95.

- Il wc esterno riportato sullo stato attuale del 1985 è stata demolito.

Fatta eccezione per l'ex magazzino e per il bagno, la rappresentazione grafica dell'appartamento non era quotata, pertanto il confronto è avvenuto con l'elaborato grafico che corredeva la richiesta di sanatoria edilizia del solo terrazzo, quindi da considerare limitato nell'ambito di tale circostanza.

E' stata riscontrata la demolizione di una porzione di parete del sottoscala che ha determinato la formazione di uno " spazio " di limitate dimensioni e profondità lasciato con finitura al rustico, apparentemente in corso di lavorazione. Anche qui la difformità coinvolge oltre che l'aspetto edilizio urbanistico anche quello abilitativo paesaggistico. Si tratterà di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente all'intervento.

*

Rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.1352 prot.4499 del 10/09/2002

- la taverna è stata divisa in due ambienti mediante una parete in legno, a differenza di quanto riportato sul disegno allegato alla CE ove si trattava di un unico locale;
- la taverna condonata viene rappresentata graficamente con le pareti perimetrali ortogonali tra di loro, mentre invece tale situazione non è completamente reale essendo presenti inclinazioni diverse, per cui le dimensioni riportate sui disegni non possano essere confrontate con le attuali. La media delle quote in larghezza si avvicina ma non corrisponde alla quota di larghezza indicata sui disegni; la parete contro terra è più lunga di circa una trentina di centimetri inoltre sono state qui ricavate due nicchie non previste;
- E' stata realizzata una breve parete che delimita e chiude con una porta la scala che collega la taverna con il soprastante piano al piano.
- Il ripostiglio condonato è di pochi cm più largo e di pochi cm meno lungo, la posizione non è pienamente corrispondente alla sanatoria in quanto sussiste una situazione di non

ortogonalità delle pareti del disimpegno dal quale si accede al ripostiglio.

- le pareti del disimpegno non sono ortogonali come rappresentato sui disegni della sanatoria, è più lungo e più stretto in direzione della cantina,

- la sanatoria indicati 3 gradini per accedere alla cantina mentre in loco sono 4 di cui uno di forma irregolare.

- il bagno è meno lungo; mentre è diversa la sagoma anche per l'introduzione di una nicchia all'interno della quale è stata realizzata la doccia

La finestra prevista nel bagno, ora necessariamente, si apre all'interno del corpo di fabbrica aggiunto all'interno del quale si trova il bagno. Di conseguenza non sono rispettati e garantiti i rapporti aero illuminanti le locale.

Dall'interno della taverna è stato reso possibile accedere al giardino realizzando una breve scala in pietra esterna che supera il dislivello tra il pavimento ed il giardino. Difficoltà che coinvolge anche l'aspetto abilitativo paesaggistico oltre che quello urbanistico.

Non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo abilitativo riguardante i camminamenti e percorsi esterni, recinzioni interne ed esterne alla proprietà, muri di contenimento terreno e quanto altro insistente sulle pertinenze esterne scoperte della comproprietà qui trattata.

*

Per nessuna delle partiche sopra elencate è stata riscontrata la presenza di certificato di agibilità. L'accesso effettuato telematicamente alla banca dati CENED Lombardia non ha rilevato la presenza di attestato di prestazione energetica. Se il notaio incaricato della formalizzazione dell'atto di vendita lo riterrà necessario andrà redatto.

*

Alla luce di quanto sopra elencato in rapporto all'inquadramento urbanistico/vincolate/limitativo che contraddistingue la proprietà oggetto di trattazione, ogni manufatto/opera ed intervento che abbia apportato incrementi e modifiche delle superfici e dei volumi, e/o che abbia mutato la sagoma dell'edificio e l'aspetto esterno andrà eliminato ripristinando il tutto alla situazione regolarmente autorizzata procedendo alla stesura delle varie pratiche amministrative del caso.

Per le altre difformità ove solo di carattere distributivo interno, ove riconosciuto che non abbiamo influito sui caratteri storici strutturali dell'edificio e sulla destinazione dei locali, si tratterà, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi – ove ammissibili - nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici in essere ed al momento delle richieste, di normalizzare la situazione abilitata mediante sanatoria edilizia onerosa supportata preventivamente ove necessario dai necessari pareri paesaggistici e dalla documentazione tecnica del caso.

Tutte le costruzioni accessorie esterne insistenti sulle aree scoperte di proprietà, al di fuori di quanto regolarmente autorizzato, quali baracche, tettoie, manufatti posticci, pollai, ecc. sono da rimuovere, fatta salva la presenza di titoli abilitativi o altre circostanze che ne consentono il mantenimento in relazione alla tipologia dei manufatti.

Tutto quanto sopra elencato in ordine alle diverse e varie difformità e criticità rilevate secondo i casi specifici ha influito negativamente sulla stima dei beni il cui valore è stato di conseguenza per tali ragioni, e per le altre questioni esaminate e riscontrate, corretto al ribasso. Tutte le normalizzazioni, rimozioni e ripristini sono considerate a carico dell'acquirente sia sotto l'aspetto diretto operativo che amministrativo, tecnico abilitativo ed

economico.

Descrizione beni

(le destinazioni dei locali di seguito riportate sono, ove presenti, desunte dai titoli abilitativi, quelle indicate sulla planimetria catastale sono state introdotte dal c.t.u. della procedura esecutiva)

La proprietà oggetto di trattazione consiste nella quota di $\frac{1}{2}$ indivisa di un abitazione con locali accessori, area di pertinenza ed un appezzamento di terreno, situati in Comune di Bergamo, parte di un edificio in via San Viglio civico n.10/b, che include anche altre unità immobiliari e terreni proprietà di terzi, con alcune delle quali condivide parzialmente l'accesso pedonale dalla strada.

L'abitazione è stata acquistata dai ..//... ..//.. e ..//.. in regime di comunione dei beni, mentre l'ente urbano, acquistato successivamente, mappale 42 (ex mapp. 1757), in regime di separazione dei beni.

Come detto nei capitoli precedenti il pianerottolo laterale all'accesso comune e la scala che scende ai piani terzo e quarto sotto strada, ove si trovano rispettivamente l'abitazione e i locali accessori oggetto di trattazione, risultano insistenti su area, a catasto terreni, di proprietà esclusiva ..//.. ..//.., ..//.. del ..//.. ..//..; comproprietaria con quest'ultimo, per quota di $\frac{1}{2}$ indivisa dei beni in attivo alla procedura di fallimento.

L'edificio, la cui costruzione è piuttosto datata, probabilmente risalente alla metà dell'800, come rilevato dalla scheda inventario beni culturali del Comune di Bergamo, è incluso nel Parco dei Colli di Bergamo e vincolato per la protezione del paesaggio con vincolo ambientale . Si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione

mediocri, in particolare maggiormente scadenti per la porzione di casa che include i beni qui trattati e la zona accesso su via San Vigilio.

Dal cancellino pedonale su via San Vigilio civico 10/b, si scende mediante scale esterne sino al piano terzo sotto strada ove si trova l'abitazione che il .../.../... abita e condivide con la .../.../...ra .../... Purtroppo si tratta dell'unica possibilità di raggiungere la proprietà, per cui è evidente la scomodità nel salire e scendere rampe di scale, anche abbastanza lunghe, nell'uso normale quotidiano. Non vi è poi possibilità di parcheggiare in strada, il parcheggio più vicino si trova al termine di via San Vigilio, abbastanza vicino ma spesso completamente occupato alla luce della vocazione turistica della zona.

La casa ha manto di copertura in coppi, canali in lamiera, gronde in legno e facciate intonacate in condizioni mediocri, sono visibili macchie provenienti da infiltrazioni d'acqua ed alcune rotture soprattutto riguardanti le pareti prospettanti sull'interno della costruzione.

Le scale che scendono alla proprietà e raggiungono l'area pavimentata antistante l'ingresso all'abitazione, sono in pietra in condizioni scadenti, presentano alcune rotture, sconessioni ed irregolarità da sistemare quanto prima per rendere il percorso sicuro al transito, attualmente piuttosto precario.

L'abitazione si sviluppa tra i piani terzo e quarto sotto strada ove la proprietà confina con il terreno di cui il .../.../... è comproprietario con .../... così come per l'abitazione ed i locali accessori ad essa connessi.

Il piano terzo sotto strada include il soggiorno, la cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, di cui una piuttosto piccola ed il bagno. La camera di dimensioni maggiori dispone di terrazzino dal quale è apprezzabile la panoramica vista su Bergamo bassa.

Il soggiorno include la scala interna che porta ai locali accessori situati a piano quarto sottostata, rappresentati da due ambienti "taverna", in origine unico locale, ripostiglio, disimpegno e bagno. Si aggiunge un "corpo" di fabbrica esterno, autorizzato in forza di condono edilizio con destinazione cantina e porticato raggiungibile per mezzo di una breve rampa di scale interna che scende alla quota dei suddetti locali. Come già anticipato in precedenza, tra i locali taverna a piano quarto sotto strada ed i locali accessori cantina e porticato è stato realizzato un piccolo "corpo" di fabbrica esterno nel quale si trova un bagno accessibile dalla cantina. Si tratta di una costruzione priva di titoli abilitativi e come tale, alla luce dell'inquadramento urbanistico di cui è parte la proprietà, andrà rimosso; così come probabilmente, o quanto meno da verificare, per quanto riguarda la scala che dalla taverna porta al terreno esterno, e per la finestra aggiunta, così come per tutti i manufatti realizzati senza titoli abilitativi che modificano la conformazione e sagoma del fabbricato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione interne sono considerabili normali-buone, i materiali di finitura utilizzati sono di buona qualità, rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato con finitura tipo cotto per la zona giorno, e in parquet per la zona notte; Le pareti sono intonacate e tinteggiate dove non includono rivestimenti in pietra naturale a vista; Finitura che conferisce alla proprietà un aspetto gradevole e coerente al contesto, pareti ravvisabili in particolare per gli ambienti a piano quarto sotto strada, vani scale, taverna, cantine ecc., come per le diverse nicchie praticate nei muri di spessore maggiore dove sono presenti anche qui i finiture in pietra naturale da rivestimento.

I serramenti sono in legno dotati di vetri non particolarmente performanti sotto l'aspetto

dell'isolamento. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo collegato a caloriferi in ferro verniciato.

I bagni, compreso quello ricavato nel corpo di fabbrica aggiunto, sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo medio economico. Il serramento che delimita il porticato è in ferro con vetri semplici.

L'area scoperta di pertinenza al corpo di fabbrica che include cantina e porticato a piano quarto sotto strada, in mappa a catasto terreni mapp. 2613, è in parte minore pavimentata ed in parte tenuta a giardino piantumato; confina a est e sud con terreno urbano foglio 30 mapp. 42 (ex 1757) anch'esso in comproprietà con tra il .../.../... e la .../... L' area è in pendenza tenuta a prato ed in parte piantumata, per la pendenza limitatamente fruibile.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica ed agli elaborati catastali.

Consistenze

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorte delle planimetria catastali reperita in banca dati e, come più volte anticipato, come aggiornate allo stato dei luoghi dal tecnico che ha redatto la relazione di stima in ambito di procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra, si precisa che le quantità di seguito riportate sono, per metodo di calcolo, da considerare indicative.

Non è stata considerata nei conteggi la superficie del corpo di fabbrica aggiunto all'interno del quale è stato realizzato un bagno. L'area di pertinenza esclusiva al corpo di fabbrica, in mappa a catasto terreni n. 2613 (ex graffata 735 sub.5), è stata conteggiata

graficamente come rappresentata, desunta dalla planimetria catastale aggiornata del 2018.

Tra i criteri di stima adottati in applicazione dei coefficienti di correzione apportati ai valori è stata presa in considerazione anche questa circostanza. Così come nei conteggi di stima si è tenuto conto del fatto che alcune pareti hanno spessori piuttosto rilevanti tali da incidere sul calcolo della superficie lorda dell'unità immobiliare in modo notevole, per cui tali pareti dove di confine con altre unità immobiliari sono state considerate al 50%.

La superficie del terreno ente urbano mappale 42 è quella riportata in banca dati catastale pari a m² 1.087. Sottolineato che sussiste un discostamento tra quella che era la superficie dell'originario mappale 1757 e l'attuale superficie catastale dell'ente urbano.

Il primo, così come acquistato era di are 10.00, il secondo è di are 10.87.

Le destinazioni di seguito riportate sono quelle rappresentate in planimetria catastale.

Catast. Fab mapp.	Piano/destinazione/ tipo	Arrotondati Circa m ²
735 sub.5	Piano terzo sotto strada : Tre locali, cucina, bagno, disimpegni e ripostiglio Balcone. Porticato (area giardino esclusivo non conteggiata malgrado riportata in planimetria catastale)	97,00 6,00 9,00
	Piano quarto sotto strada : cantina, disimpegno, bagno e due ambienti; ripostiglio e taverna (il corpo di fabbrica privo di titolo abilitativo che include il bagno non è stato conteggiato)	81,00 51,00
	Area di pertinenza da planimetria catastale	239,00
Cat. Terreni mapp.		
42	Ente urbano superficie catastale	1.087,00

Criteria di stima valutazione

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più verosimile e presumibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicabili alle quantità disponibili.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, disponibilità di spazi di uso pubblico per parcheggi, altro inerente il contesto e panoramicità dei luoghi. Condizioni di eventuale occupazione dei beni in forza di contratti di locazione o altri titoli in essere al momento della valutazione. Si ricorda che i beni oggetto di trattazione sono in comproprietà per quota di $\frac{1}{2}$ indivisa con la ..//..ra ..//.., e che pertanto la quota disponibile alla procedura di fallimento del ..//.. ..//.. è pari ad $\frac{1}{2}$ indivisa con la suddetta.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e qualità dei materiali.
- Caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati per le parti di uso comune, sistemi, impianti e accorgimenti tecnici, se presenti, idonei al contenimento dei consumi, isolamenti ove e se presenti.
- E' stato considerato l'inquadramento urbanistico in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione. La

presenza di alcune difformità abilitative " non sanabili " che comportano l'obbligo di ripristino dei luoghi e delle destinazioni assentite, e la presenza di altre, difformità ove meno " rilevanti " ma in ogni caso da normalizzare sotto l'aspetto abilitativo – ove e se fattibile – a fronte di sanatorie onerose secondo le varie circostanze specifiche. Di tali situazioni è stato tenuto conto nei criteri di stima, per quanto riguarda i valori parametrici unitari applicati, adeguatamente prudenzialmente ribassati.

- Dimensioni e superfici disponibili calcolate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni. Con la precisazione che le superfici calcolate su base delle planimetrie catastali sono da considerare indicative.
- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni ed all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita in ambito liquidatorio concorsuale. Tenuto presente che la quota disponibile alla procedura di fallimento è pari ad $\frac{1}{2}$ indivisa di beni per natura, omogeneità e tipologia indivisibili in lotti autonomi, e che sussistono alcune situazioni che potrebbero compromettere la corretta e completa fruibilità dei beni in relazione a questioni riguardanti la titolarità delle aree sui cui insistono gli accessi ed i percorsi pedonali.
- Considerazioni e analisi in relazione al " periodo " di nota e diffusa "contrazione" del settore immobiliare delle compravendite e di difficoltà di accesso al credito bancario fondiario. Contesto di tipo liquidatorio in ambito di procedura concorsuale ed esecutiva all'interno del quale avverranno le vendite.
- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze particolari che riguardano la proprietà.

- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali Osservatorio Mobiliare Italiano, listini prezzi edili da diverse componenti del settore immobiliare provinciale, e analisi dell'offerta di beni, per quanto possibile analoghi a quelli oggetto di trattazione, riscontrata nei principali "siti" che pubblicizzano e raccolgono proposte di vendita immobiliari ove riscontrate.

Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile dei beni, calcolato a corpo e non a misura secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori di seguito riportati. Considerati comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, pattuizioni, apparenti e non, quote di comproprietà di parti comuni e di natura condominiale. Aree di pertinenza e circostanti i fabbricati enti urbani di uso comune.

Malgrado la stima sia da considerarsi per quanto possibile accurata e completa da un punto di vista sostanziale, il contenuto della relazione è legato ai dati e alle informazioni elaborate, ed è da ritenersi, pertanto, riferito e limitato al momento in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale medio ordinario, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita e/o di cessione, effettivamente conseguibile in base alle proposte di acquisto.

I valori risultanti dai conteggi di stima sono stati, una volta elaborati parametricamente in base all'applicazione di coefficienti correttivi, prudenzialmente ribassati per essere adottati all'interno della procedura di fallimento come " **valore base d'asta** ". Ciò sia

per anticipare l'incertezza sui tempi di realizzo e la reale "risposta" economica del mercato immobiliare, con particolare riferimento al contesto liquidatorio in cui saranno effettuate le pubblicazioni di vendita competitiva, che per equilibrare, e nel caso "controbilanciare", eventuali fattori influenti negativamente sui prezzi di aggiudicazione dovuti all'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura e genere per la mancanza di qualità e/o presenza di difformità rispetto alle aspettative, per incombenze di qualsiasi natura economico-tecnico-amministrativa-abilitativa urbanistica eventualmente gravanti sui beni, e per qualsiasi altro motivo o ragione generica o specifica non considerata, anche se occulta oppure non evidenziata nella presente relazione. Alla luce del fatto che ogni onere aggiuntivo previsto ed impreveduto è stato qui ritenuto a carico dell'aggiudicatario.

Valori

In Comune di Bergamo via San Vigilio n.10/b

Lotto Unico – Valore di stima - ribassato per base d'asta - **€uro 347.000,00**

Di cui :

Per l'abitazione mapp. 735 sub.5 €uro 329.000,00,=

Per l'ente urbano mapp. 42 €uro 18.000,00,=

La valorizzazione sopra esposta corrisponde alla quota di $\frac{1}{2}$ del valore di stima commerciale ribassato, per le ragioni di natura "prudenziale" in precedenza argomentate, nell'ipotesi in cui la quota di comproprietà in attivo alla procedura di fallimento sia

commercializzata unitamente alla quota di ½ degli stessi beni non disponibile alla procedura di fallimento ma inclusa nelle procedure esecutive in corso.

In caso contrario, cioè nell'ipotesi che la quota di comproprietà in attivo alla procedura di fallimento venga posta in vendita separatamente ed in momenti diversi da quella in attivo alle procedure esecutive, il valore sopra determinato subirà con buona probabilità una consistente penalizzazione per l'indisponibilità dell'intero compendio immobiliare - indivisibile - e per la presenza di criticità riguardanti gli accessi e camminamenti.

Pertanto è consigliabile la vendita in unica soluzione dell'intero compendio immobiliare di cui la procedura di fallimento dispone della sola quota di ½ in capo al .../.../.../... indivisa con la .../.../.../.../...

- **Quota di ½** indivisa di proprietà del .../.../.../... (acquistata in regime di comunione legale dei beni con .../.../.../...) costituita da abitazione e locali accessori con area di pertinenza esclusiva, posti ai piani 3° e 4° sotto strada, dell' edificio che include anche proprietà di " Terzi", situato in Comune di Bergamo via San Vigilio n.10/b. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Bergamo al **foglio 30 con la particella 735 sub. 5**. La proprietà condivide accessi, parti comuni e altro con proprietà di terzi non incluse nella procedura di fallimento.

- **Quota di ½** indivisa di proprietà .../.../.../... (acquistata in regime di separazione dei beni comunione ordinaria con .../.../.../.../...) dell'appezzamento - ente urbano - identificato a catasto terreni del Comune di Bergamo al foglio 30 (ex mappale 1757) ora, in seguito a riordino fondiario catastale e variazione d'ufficio introdotta dall' agenzia delle

entrate servizi catastali di Bergamo, identificato a catasto terreni al **foglio 30 con l'ente urbano mappale 42 di are 10.87.**

I beni di cui sopra sono in comproprietà per quota di ½ con ... del ...

Valore intera proprietà arrotondati Euro 818.000,00

Valore quota di ½ indivisa disponibile alla procedura di fallimento, arrotondati Euro 409.000,00

Valore quota di ½ ribassata per base d'asta per " l'assenza della garanzia di vizi gravanti sui beni venduti e per l'incertezza sui tempi di realizzo "..... vedere criteri di stima, a corpo arrotondati Euro. 347.000,00.-

Allegati :

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale reperita in banca dati agenzia delle entrate servizi territoriali catastali.
- Certificato di destinazione urbanistica n. E0203942-1615/2017.

Bergamo 26 Novembre 2018



E=1550600

Particella: 735

N=5061800

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0048994 del 16/04/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo

Via San Vigilio

civ. 10/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 735

Subalterno: 5

Compilata da:
Pavon Daniela

Iscritto all'albo:
Architetti

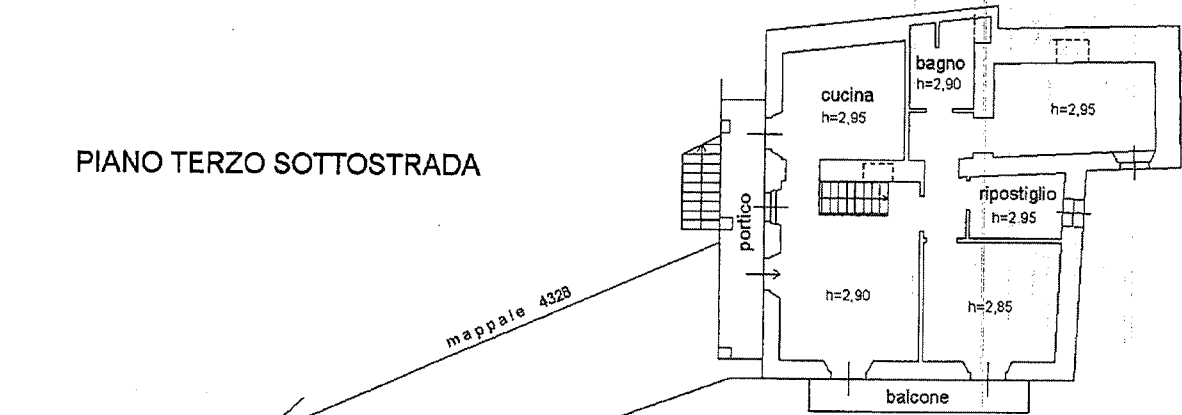
Prov. Bergamo

N. 1507

Scheda n. 1

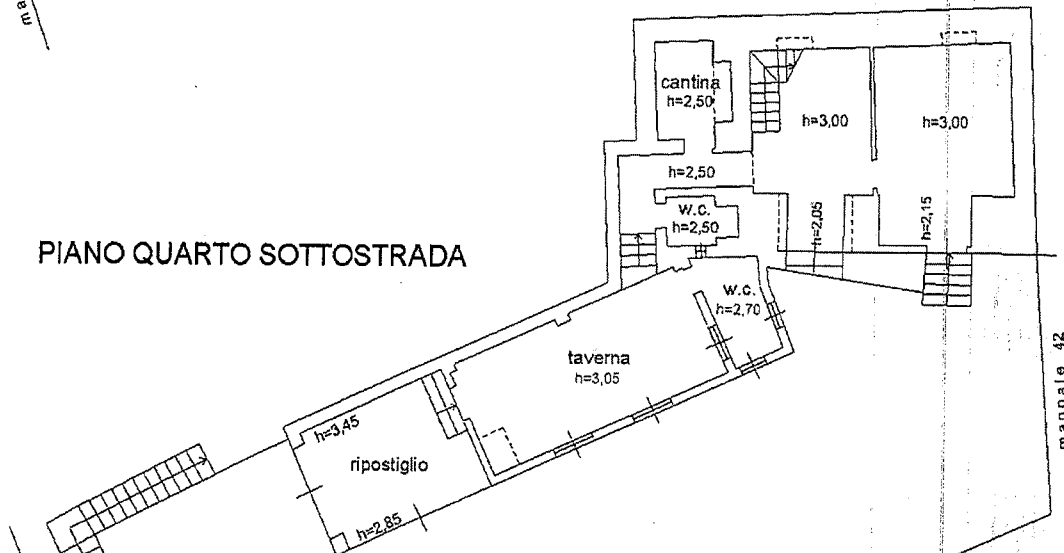
Scala 1:200

PIANO TERZO SOTTOSTRADA



giardino esclusivo

PIANO QUARTO SOTTOSTRADA

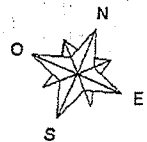


giardino esclusivo

Ultima planimetria in atti

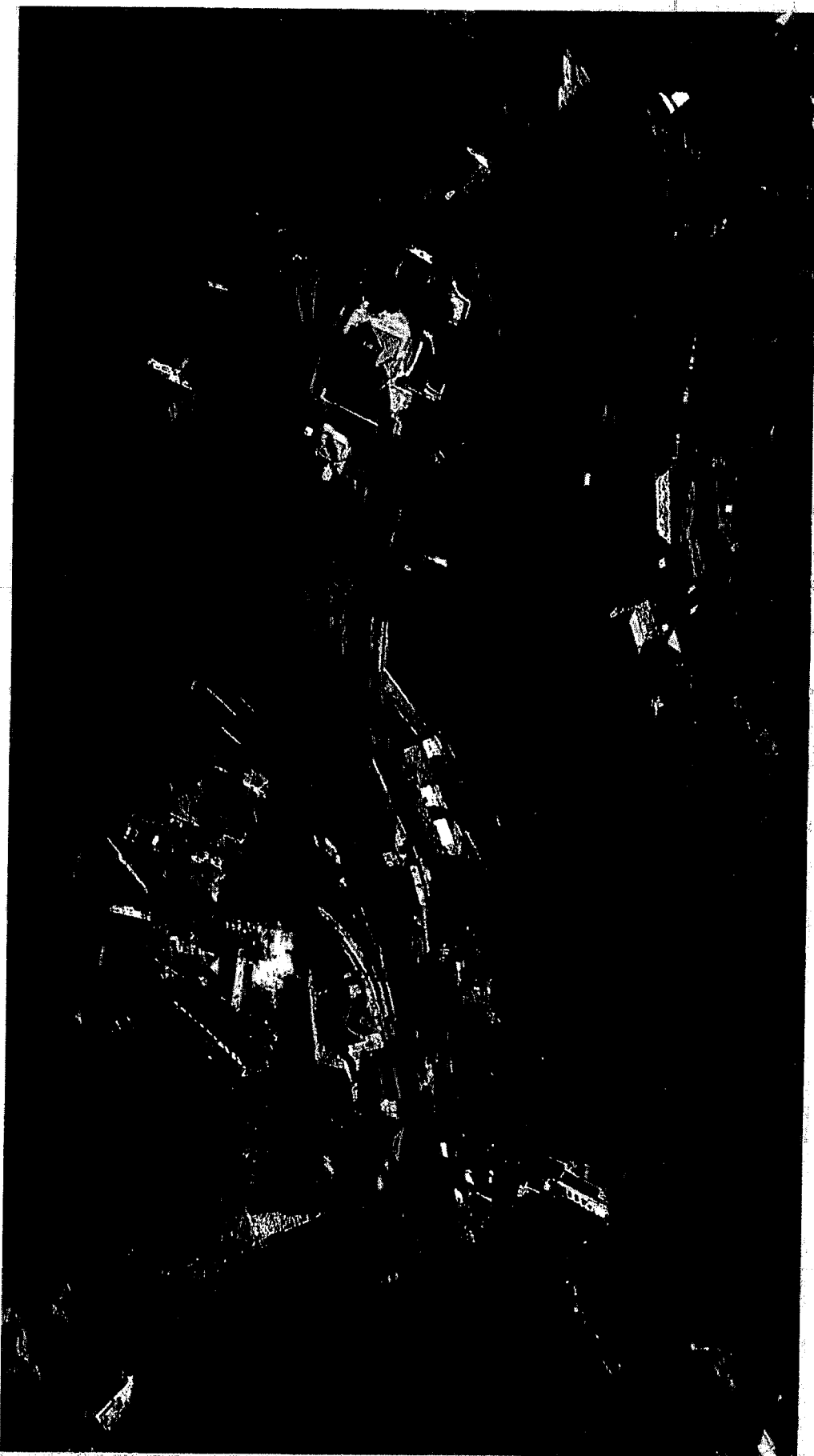
Data: 03/10/2018 - n. T312312 - Richiedente: TLMRNT56P24F839Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2018 - Comune di BERGAMO (A794) - < Foglio: 30 - Particella: 735 - Subalterno: 5 >
VIA SAN VIGILIO n. 10/B piano: S3-S4;

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 -
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via San Vigilio 10 -



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 –
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via San Vigilio 10 -



- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 –
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via San Vigilio 10 -

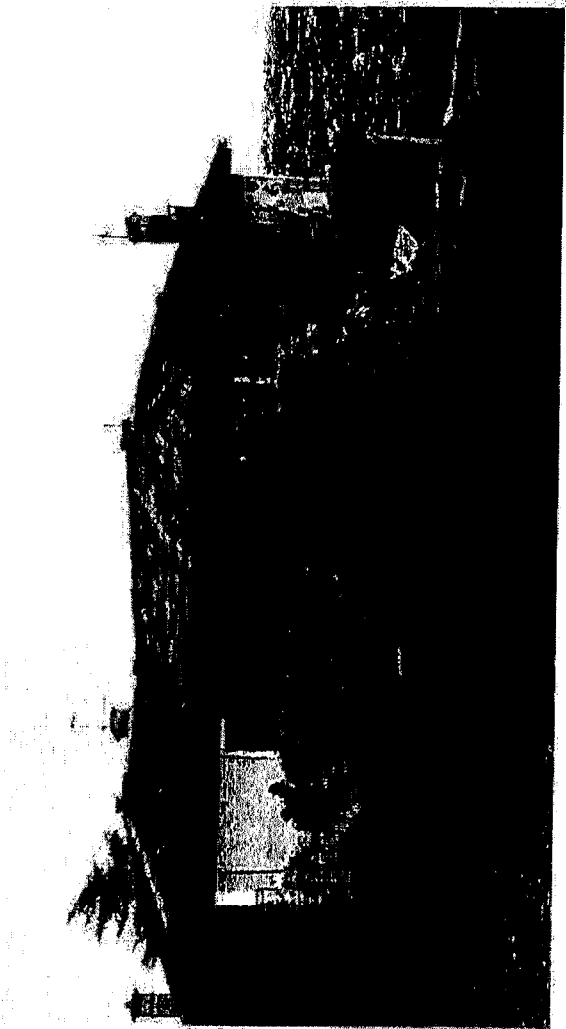


Foto 1



Foto 2

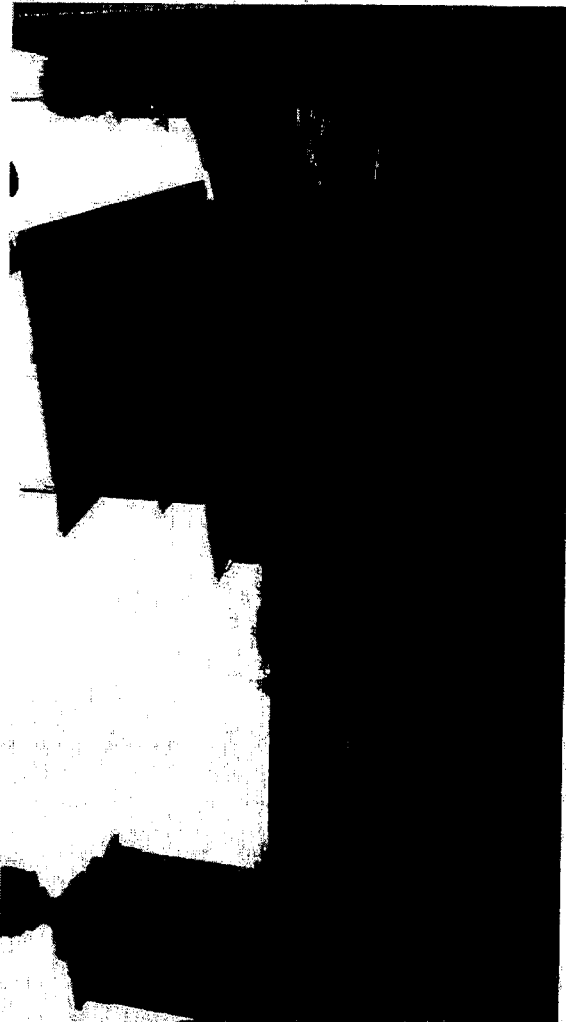


Foto 3



Foto 4

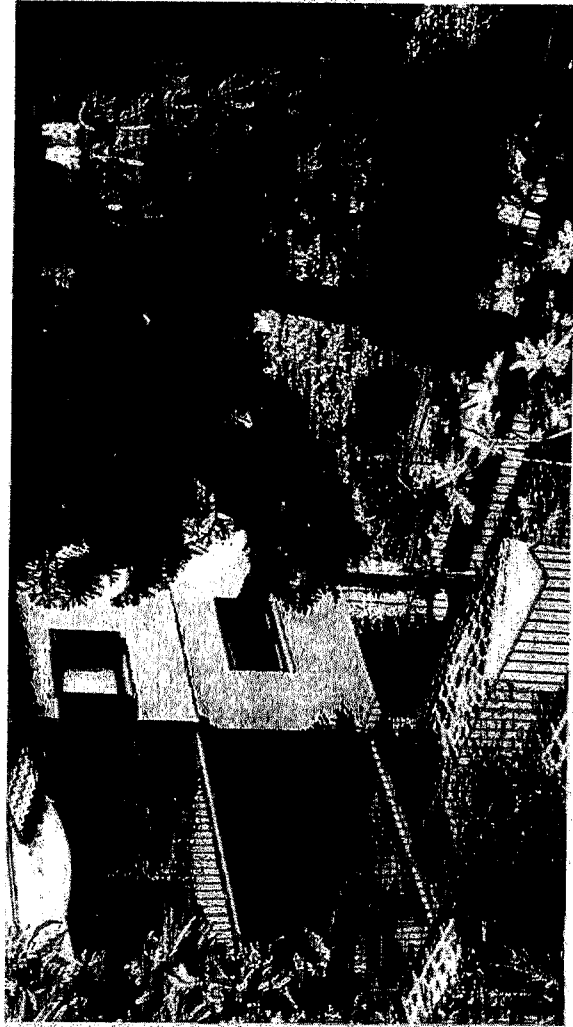


Foto 5



Foto 6



Foto 7

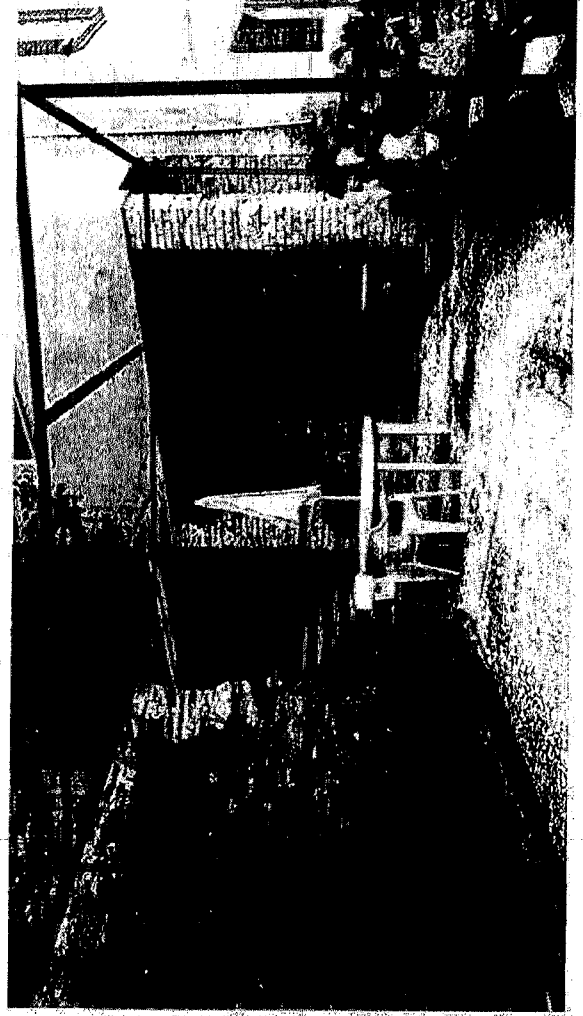


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

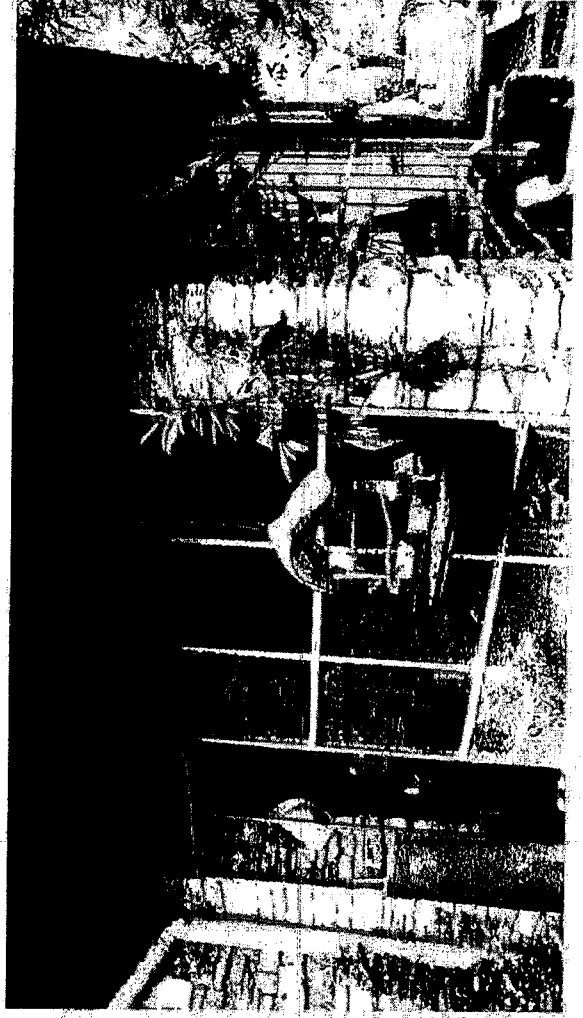


Foto 12

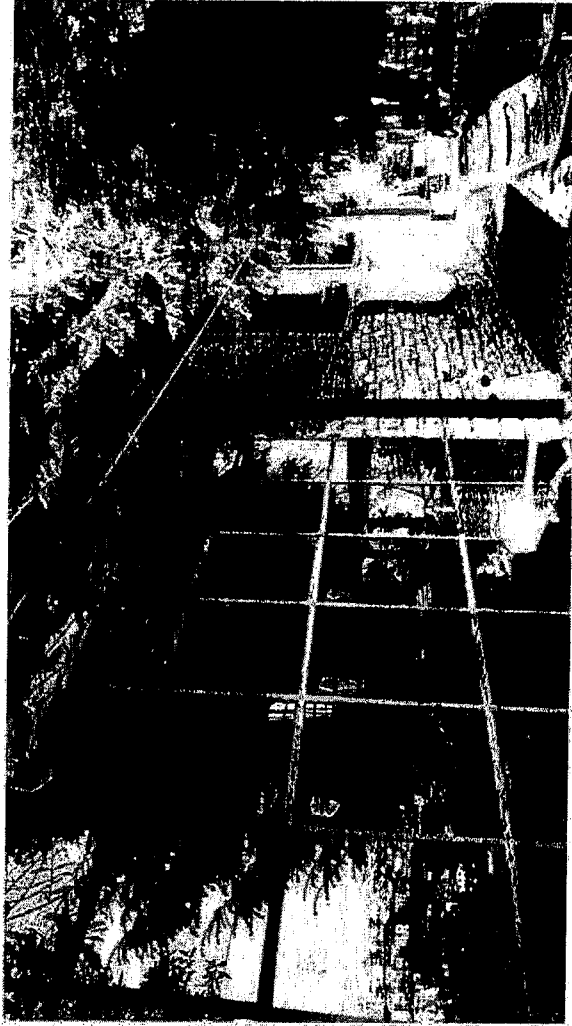


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

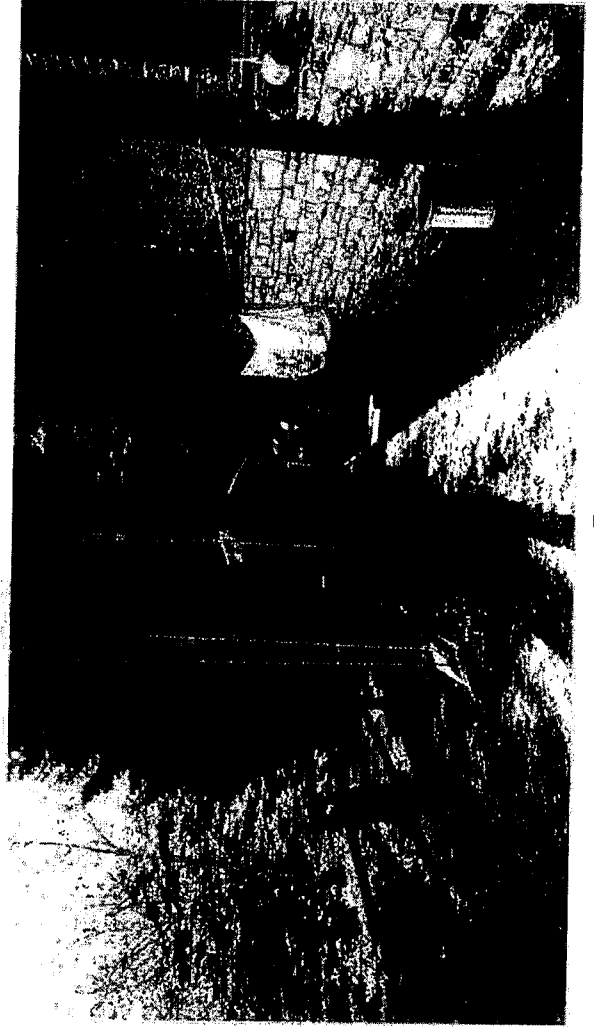


Foto 19



Foto 20

- Tribunale di Bergamo - Procedura di Fallimento n. 30/2016 - [redacted]
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo via San Vigilio 10 -



Foto 21



Foto 22

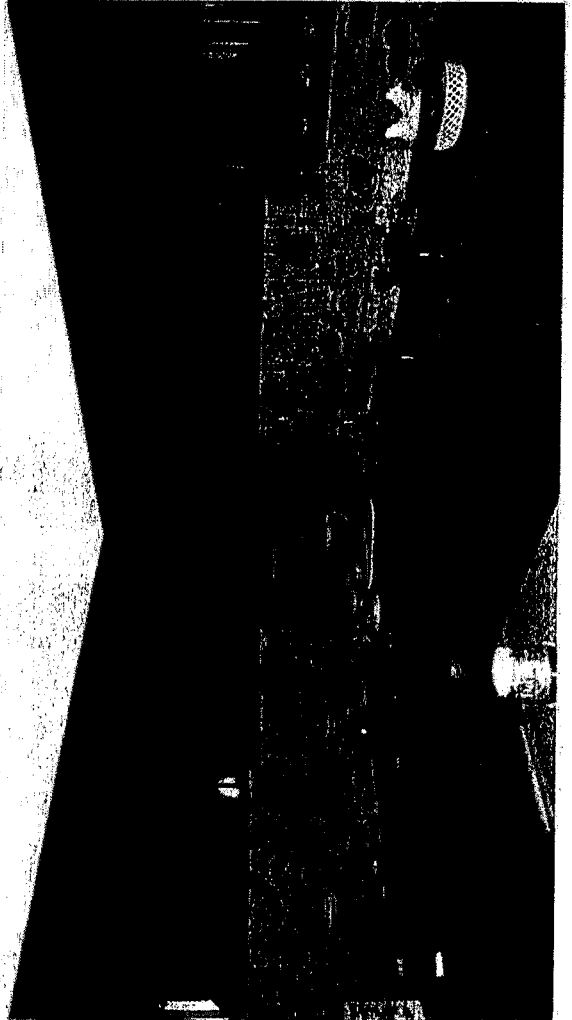


Foto 23



Foto 24

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 – [redacted]
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo via San vigilio 10 -

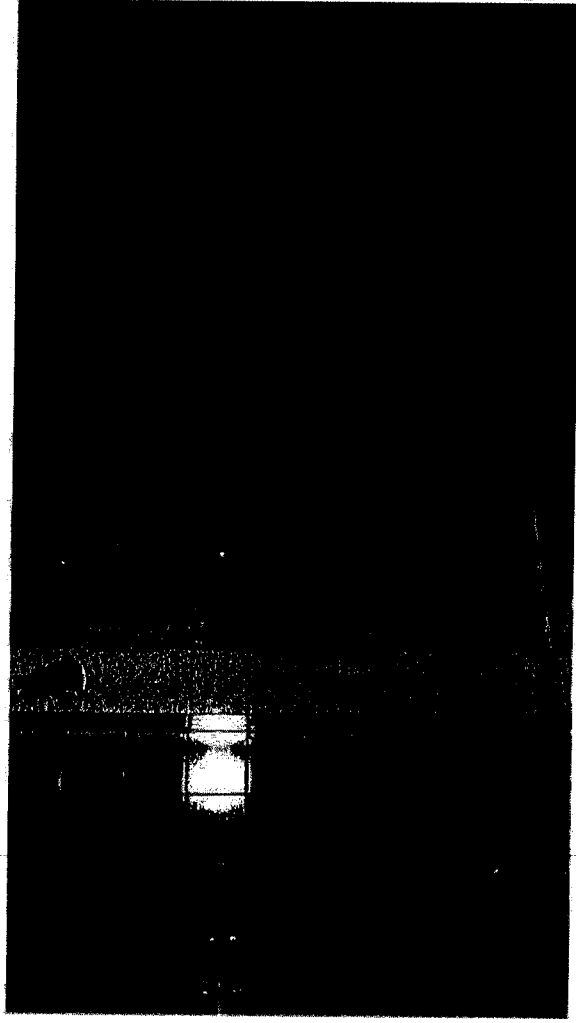


Foto 25

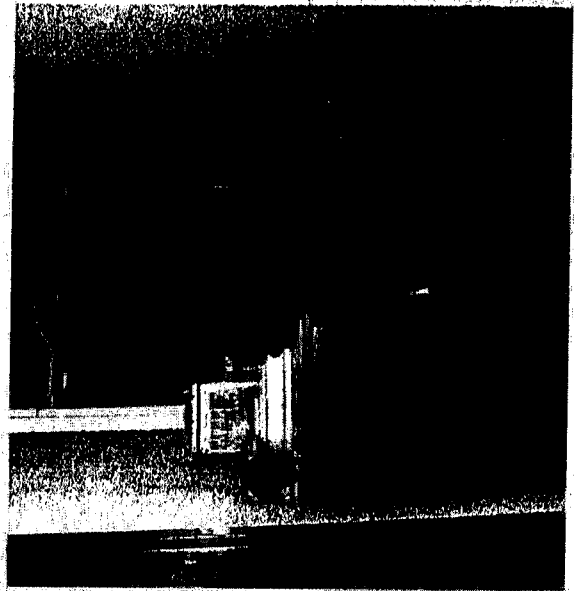


Foto 27

Foto 26

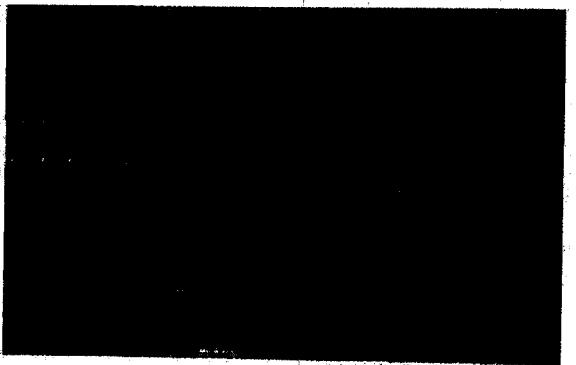


Foto 28

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 –
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo Via San Vigilio 10 -

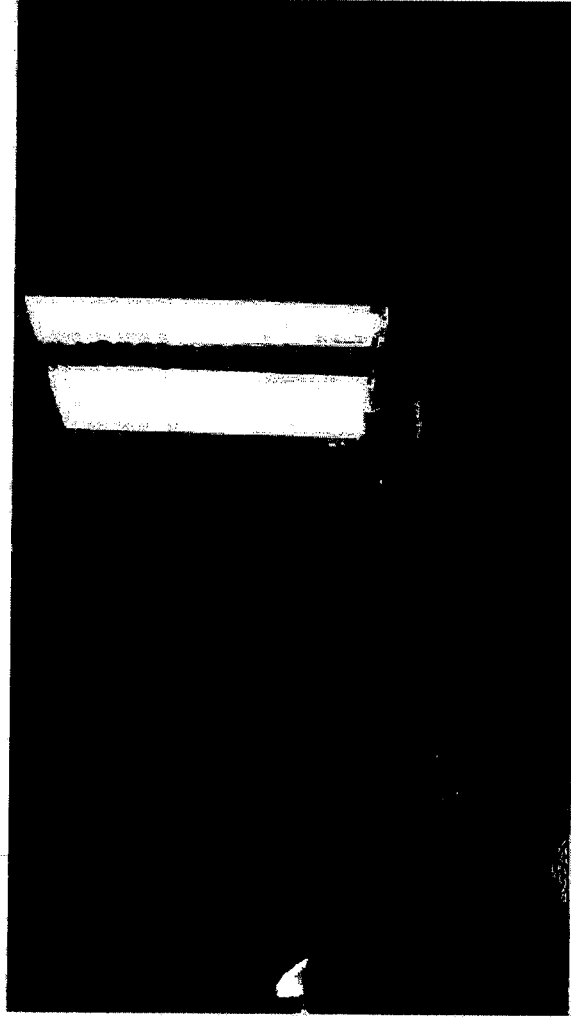
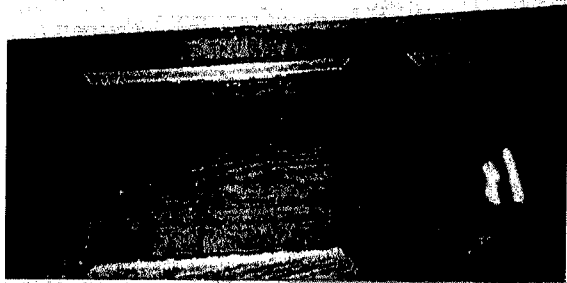


Foto 29

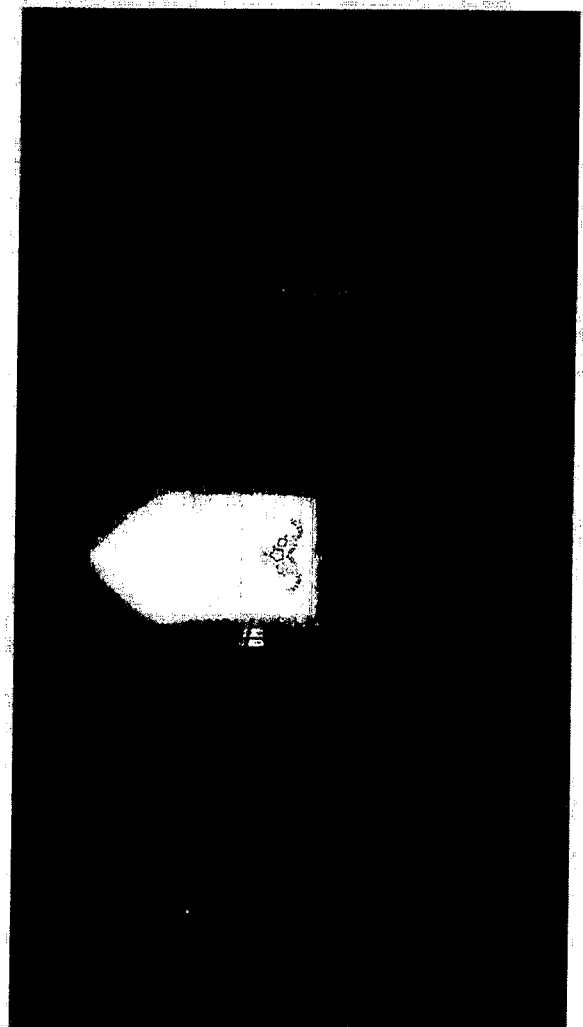


Foto 31

Foto 30

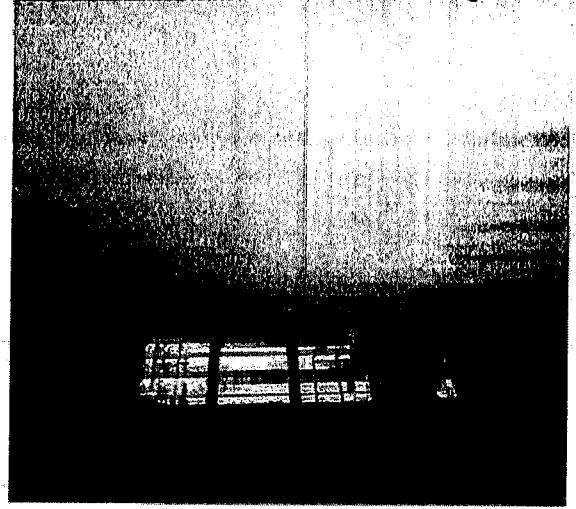
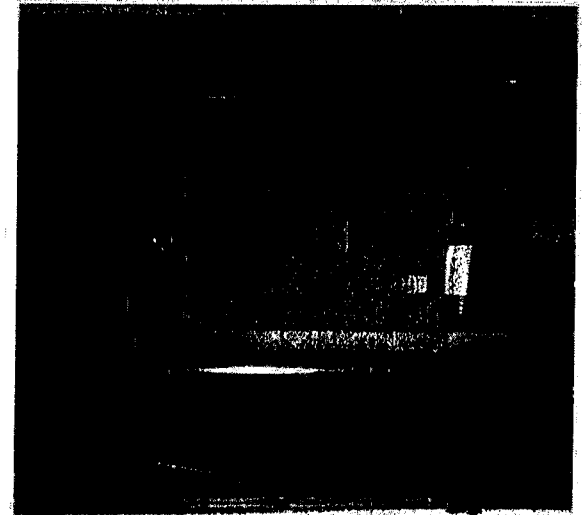


Foto 32



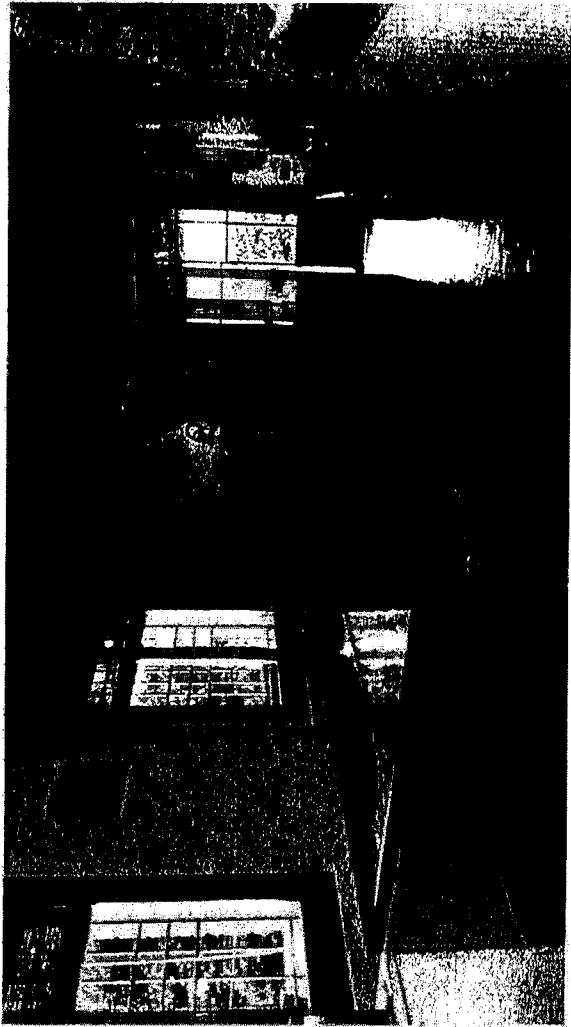


Foto 33

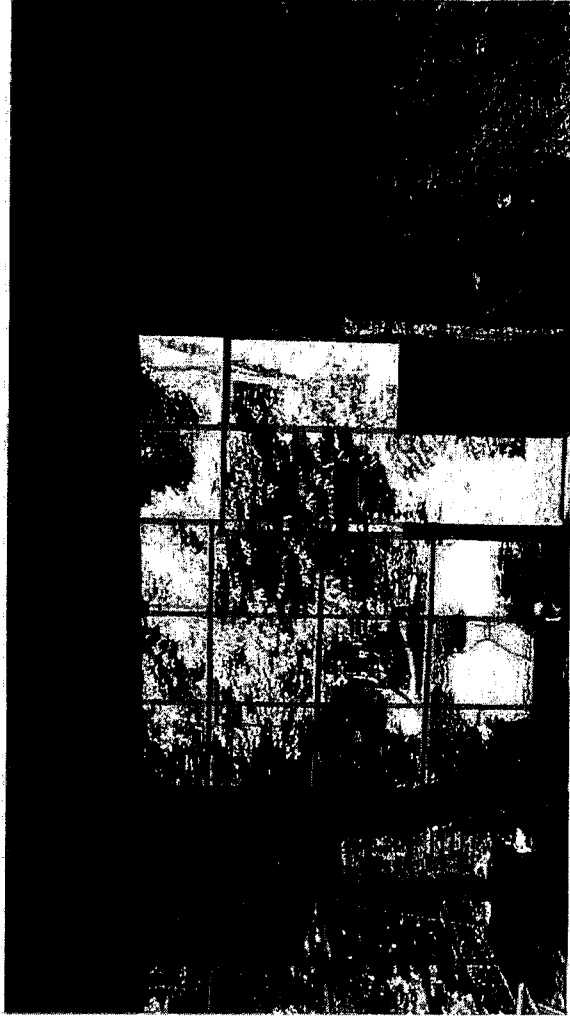


Foto 34

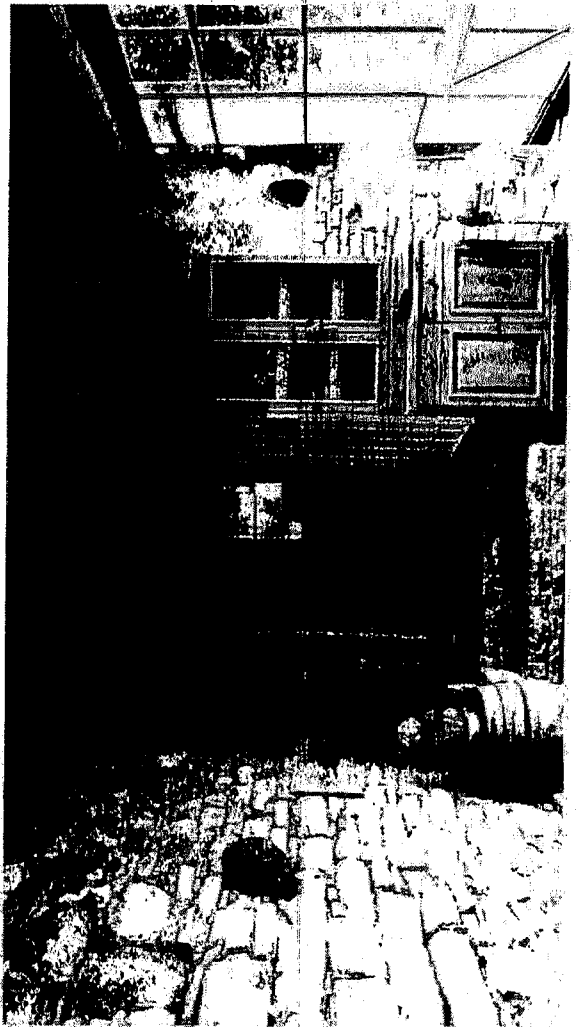


Foto 35

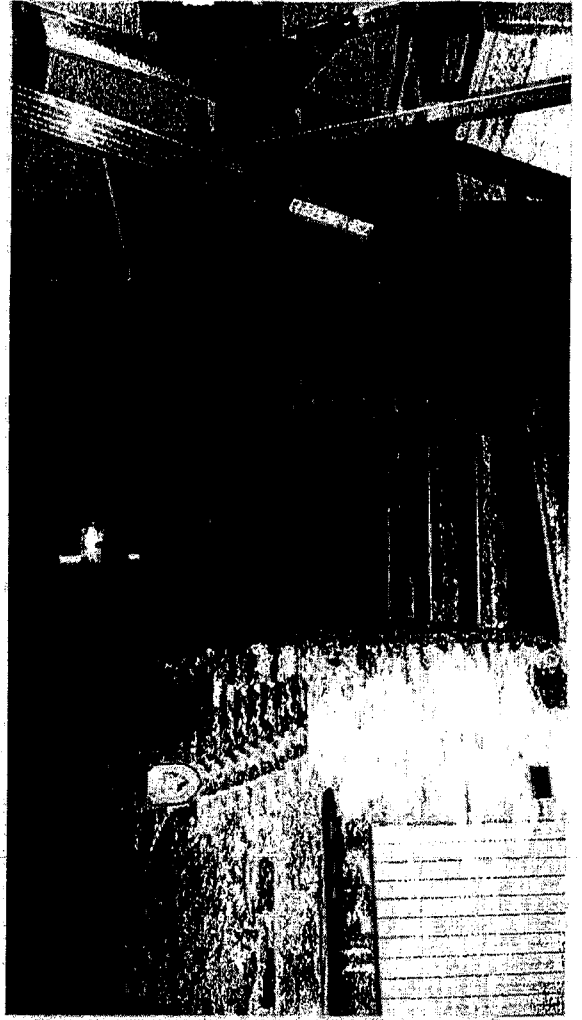


Foto 36

- Tribunale di Bergamo – Procedura di Fallimento n. 30/2016 –
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Bergamo via San Vigilio 10 -

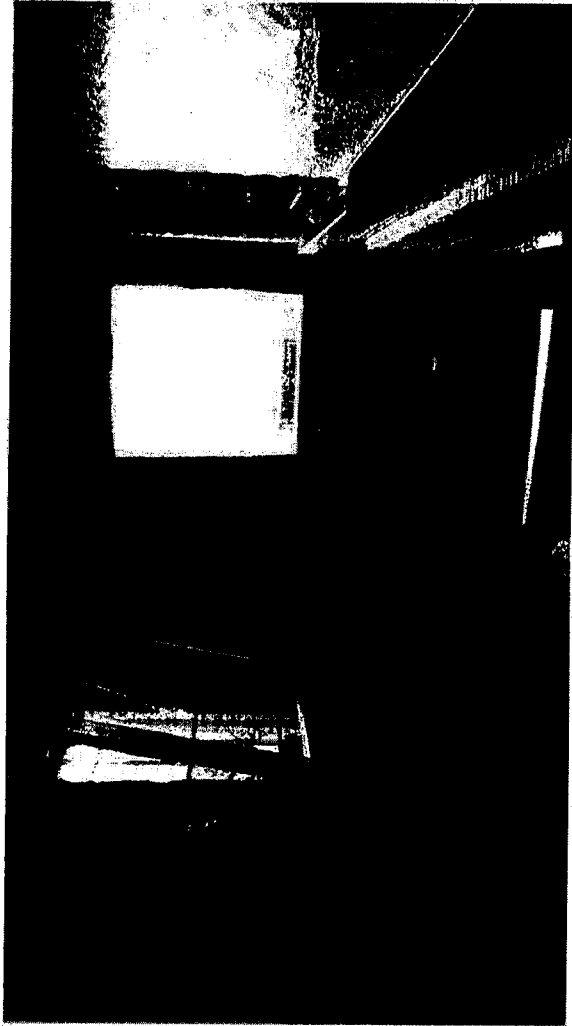


Foto 37

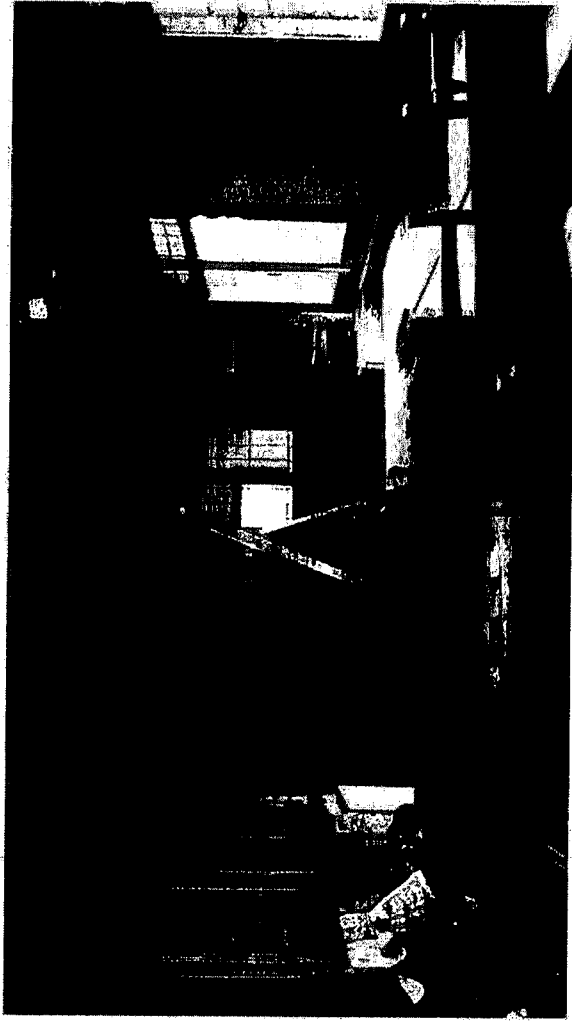


Foto 38

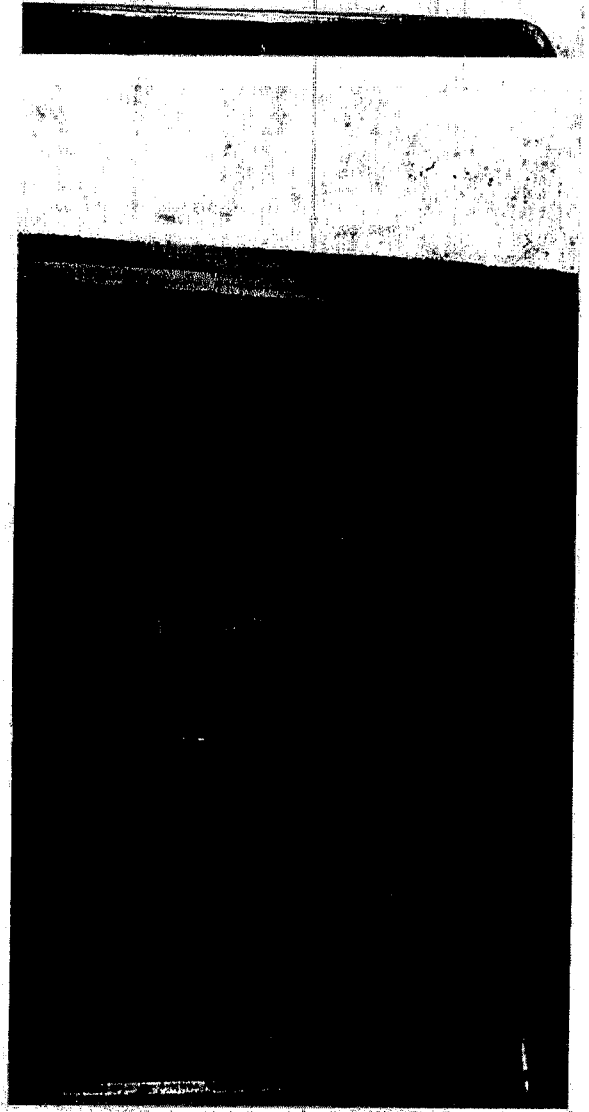


Foto 39

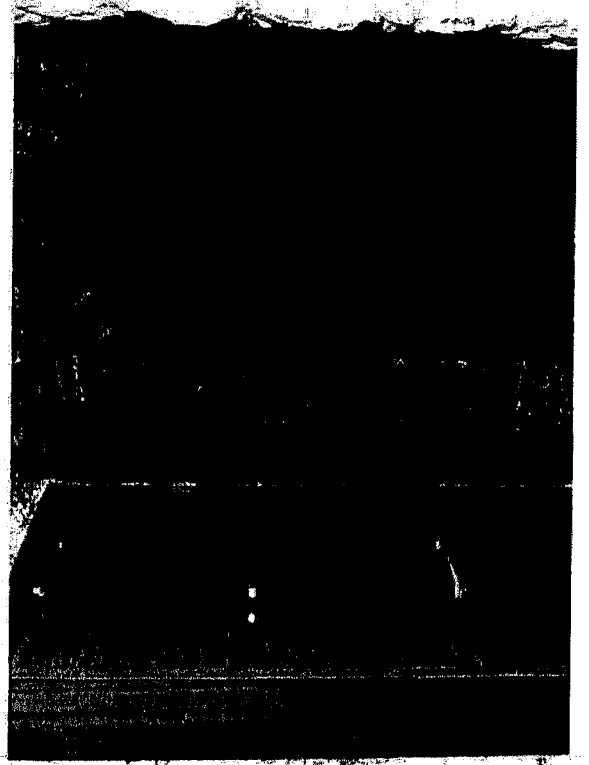


Foto 40

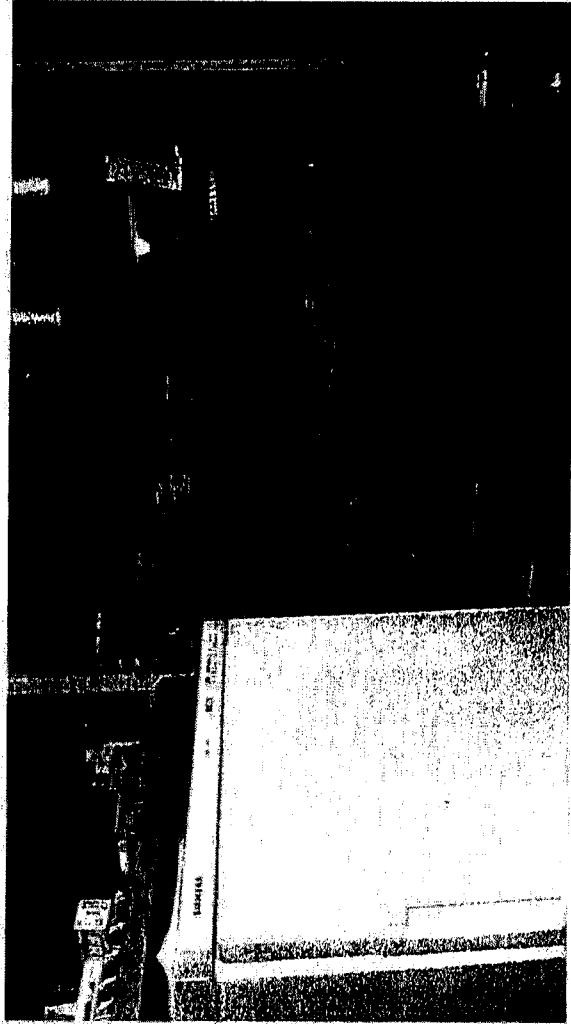


Foto 41

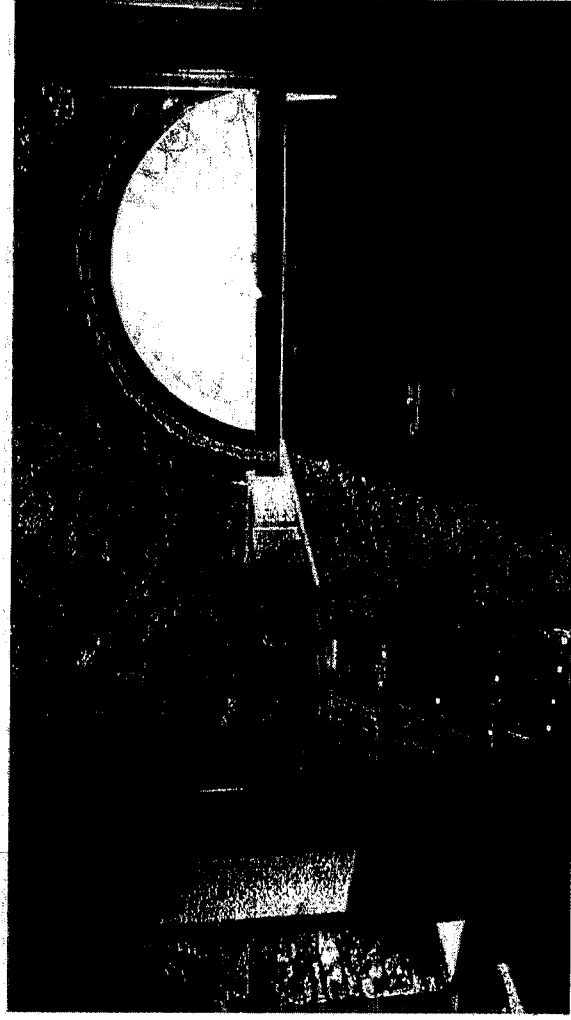


Foto 42

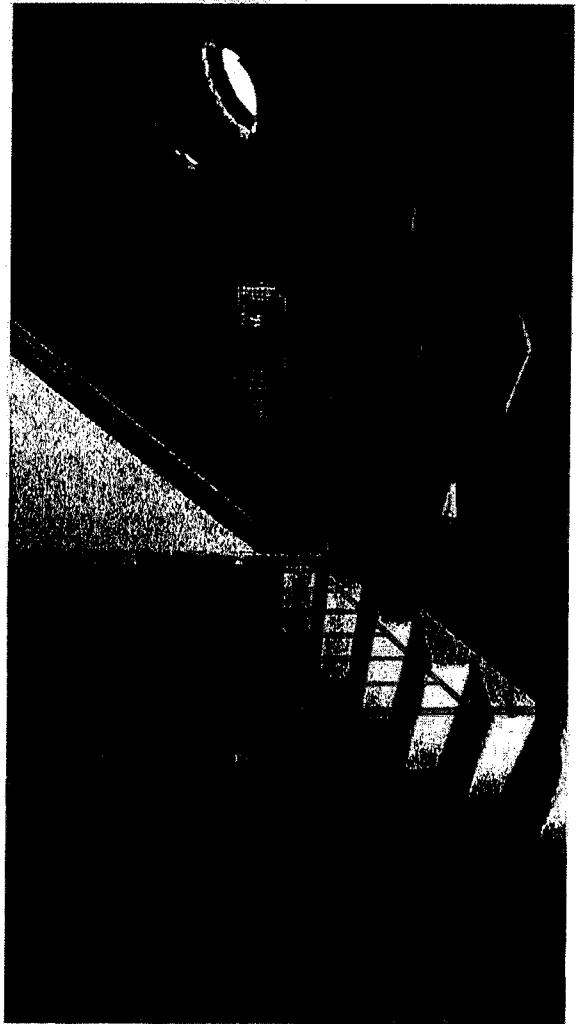


Foto 43

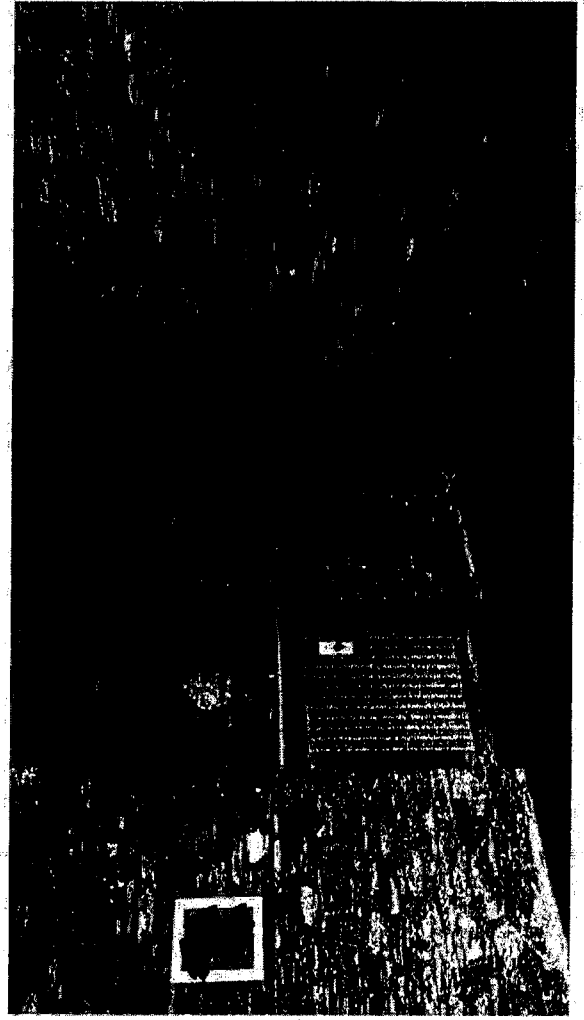


Foto 44



TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO
Seconda sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nella procedura esecutiva **N.R.G.E. 1087/2016**;

Sentito verbalmente il professionista delegato avv. Federica Verdi in data 31/01/2019, che pone talune problematiche di coordinamento fra la presente procedura esecutiva e quella in sede fallimentare per la vendita delle due quote di $\frac{1}{2}$ del medesimo immobile;

Ritenuto di coordinare le due procedure adeguandosi alle indicazioni contenute nella vendita fallimentare;

P.Q.M.

Dispone:

- 1) Di modificare il gestore della vendita telematica scegliendo aste giudiziarie inLINEA S.P.A.
- 2) Di stabilire il seguente prezzo a base d'asta dell'immobile lotto A in € 701.500,00, di cui $\frac{1}{2}$ a afferente la presente procedura esecutiva.

Il presente decreto annulla e sostituisce quanto contenuto a riguardo nell'ordinanza di vendita del 22/11/2018 e nella successiva integrazione del 17/01/2019.

Si comunichi all'interessato.

Bergamo, 31/01/2019

Il Giudice dell'Esecuzione

D.ssa Maria Magri

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.





TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

Seconda sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Nella procedura esecutiva **N.R.G.E. 1087/2016**;

Vista la relazione in data 21/12/2018 del professionista delegato, in ordine a talune criticità riscontrate

P.Q.M.

Provvede come segue:

Il creditore procedente deve notificare al più presto l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore ipotecario , e fornire specificazioni relative al pignoramento del 20/10/2016 nn. 56593/30976 limitatamente al foglio 504 part. 2613, ai fini della eventuale riunione con altra procedura pendente e/o cancellazione della trascrizione (che comunque, data la sua numerazione, pare essere successivo alla trascrizione dei pignoramenti oggetto delle procedure esecutive per cui si procede);

Ove il creditore non provveda nei quindici giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento, il professionista delegato riferirà in merito, potendo configurarsi un'ipotesi di estinzione della procedura per inattività delle parti.

Il professionista delegato;

dovrà procedere alla vendita per lotti separati A e B; se uno dei lotti è di accesso all'altro, in caso di vendita a soggetti separati dovrà essere costituita servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.p.c., di cui dovrà essere dato debito conto nel bando di vendita;

Ad integrazione dell'ordinanza di delega del 22/11/2018:

- viene nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva la società ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it;

- la pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della perizia con i relativi allegati regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come previsto dal DM 31/10/2006 in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita dovrà avvenire sui due siti di seguito indicati:

o www.asteannunci.it

o www.aste.immobiliare.it;

- il delegato si farà parte diligente per sollecitare l'ordinanza della vendita da parte del curatore d.ssa Dodesini del fallimento di anche presso il Giudice Delegato D.ssa De Simone Laura.

Si comunichi in via telematica a tutti gli interessati.

Bergamo, 17/01/2019

Il Giudice dell'Esecuzione
D.ssa Maria Magri

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

