

architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 1141/2015 R. G. delle esecuzioni immobiliari**

promossa da

**XX**

contro

**XX**

**1) Identificazione del bene**

La procedura è costituita dai seguenti beni siti a Ghisalba, Via Ponte n.2. I beni sono suddivisibili in due lotti separati:

LOTTO 1 composto da:

- un fabbricato costruito per attività industriali composto al piano terra da un'area produttiva con locali di servizio annessi di circa 2.225 mq commerciali;
- un corpo uffici al piano primo di circa 75 mq;
- un locale pompe di circa 43,23 mq al piano interrato;
- un'abitazione di tipo economico posta sulla testata dell'immobile al piano primo di circa 98 mq,
- area di pertinenza alla costruzione di circa 4.866 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 1136 e fog. 9 mapp. 941,

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- fabbricato industriale (ctg. D7 piano T) censito a catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 1 e appartamento (ctg. A3, vani 4, piano 1) censito al catasto fabbricati, Via al Ponte n.2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 2; confini: mapp. 1564, mapp. 941, mapp. 913, mapp. 1561, mapp. 493;

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

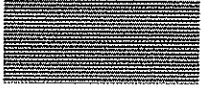
- Terreno foglio 9 mapp. 941 di mq 5.680 confini mapp. 1562, mapp. 1564, mapp. 1565, mapp. 1136
- Terreno foglio 9 mapp. 1136 di mq 1.450 confini mapp. 941, mapp. 1138, mapp. 1565

**N.B. La scheda catastale e lo stato concessionato del fabbricato industriale non rispecchia la realtà in quanto: al primo piano si accede attraverso una scala composta da due rampe mentre nel catasto è riportata una scala a chiocciola; al piano terra l'ingresso sul fronte nord è separato dal resto del capannone e la superficie dei servizi igienici è stata ridotta per formare un ripostiglio. A piano terra nella zona ingresso del capannone principale, c'è una porta in posizione diversa, a piano primo l'ufficio non ha la partizione centrale.**

LOTTO 2 composto da:

- magazzino di circa 1.438 mq commerciali,
- area esterna di pertinenza all'edificio di circa 765 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, fog. 9 mapp. 4439, fog. 9 mapp. 4441, fog. 9 mapp. 913, fog. 9 mapp. 494

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

- magazzino Foglio 8 mapp. 1561, via al Ponte n.2 confini mapp. 911, mapp. 1562, mapp. 913, mapp. 4441, mapp. 4439

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 913 di mq 4240 confini mapp. 1562, mapp. 1561, mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4357, mapp. 494
- Terreno foglio 9 mapp. 4437 di mq 75 confini mapp. 912, mapp. 4439, mapp. 4442, mapp. 4346
- Terreno foglio 9 mapp. 4439 di mq 730 confini mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4437, mapp. 1561
- Terreno foglio 9 mapp. 4441 di mq 75 confini mapp. 4439, mapp. 913, mapp. 4442
- Terreno foglio 9 mapp. 494 di mq 2870 confini mapp. 913, mapp. 495, mapp. 15511, mapp. 4355

**N.B.** La scheda catastale e lo stato concessionato del magazzino non rispecchia la realtà in quanto: la porta che lo mette in comunicazione con l'edificio produttivo a fianco è indicata in una posizione diversa e l'ambiente nella realtà è diviso in due parti.

La società XX risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## 2) Descrizione dei beni

I beni oggetto della procedura sono immobili e terreni posti ad una ventina di chilometri circa da Bergamo e a 1,2 km dal centro di Ghisalba e dal Municipio. Sono in prossimità del fiume Serio sul confine occidentale del Comune con accesso diretto dalla via al Ponte. Di seguito si procede alla descrizione puntuale:

### LOTTO 1

Il fabbricato costruito per esigenze industriali, censito al catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 1, è composto da:

**Piano interrato:** locale pompe,

**Piano terra:** Capannone 1 - realizzato con struttura a travi e pilastri in cemento armato e pavimentazione in cemento, ha una bella copertura a volta in mattoni e manto superiore in eternit. Internamente è alto m.14,75 con carroponete. In testata verso la Via Ponte, presenta un avancorpo in muratura nel quale trovano posto a piano terra i servizi, un ripostiglio, un locale tecnico ed un deposito in via di sistemazione, a piano primo un appartamento con un sottotetto (non accatastato). Lo stato del capannone è degradato, compatibile con il periodo di costruzione, dopo il quale non è stata fatta una manutenzione adeguata. Una tettoia in eternit copre il portone sul retro che mette in comunicazione il capannone con una struttura in c/c a travi e pilastri senza copertura denominato 'capannone scoperto' e utilizzato come deposito. I due locali accessori posti sul lato ovest del capannone 1 sono attualmente ricoperti da una fitta vegetazione che ne rende impossibile l'utilizzo.

L'abitazione censita al catasto fabbricati fog. 8 mapp. 1562 sub. 2, in via al Ponte n. 2, è una residenza di tipo economico composta da quattro vani (ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno con disimpegno) adibita a uffici per l'attività della società XX. A questa zona si può accedere attraverso una scala posta in facciata a nord dell'edificio oppure attraverso una scala interna che la collega direttamente al capannone. Il pavimento è in piastrelle ceramiche, diverse in ogni stanza. Lo stato dell'appartamento è degradato con finiture datate, risultanti all'età della costruzione e presenta infiltrazioni d'acqua.

Capannone 2- realizzato mediante tamponamento di una tettoia con copertura leggera appoggiata alle murature del capannone 1 e del magazzino 3. Le testate sono: una in blocchi di calcestruzzo lasciati al grezzo. L'altra è costituita da un avancorpo che



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

contiene a piano terra un ufficio e l'ingresso, e a piano primo un ufficio oggi in totale dismissione, degradato con macchie dovute a infiltrazioni d'acqua.

I serramenti dei capannoni hanno il telaio in ferro e vetro singolo ma molti di essi sono in condizioni di degrado. I portoni che si affacciano a nord su via Al Ponte sono in ferro verniciato di colore verde e in buone condizioni, mentre quelli a sud sono funzionanti ma presentano ampi tratti con presenza di ruggine. La pavimentazione interna ai capannoni è in cemento. Sul fronte nord, ovest e sud del capannone 1 e 2 si estende un'area non edificata di circa 6.300 mq che comprende anche un comodo piazzale sterrato utilizzato a parcheggio situato proprio all'ingresso dalla Via Ponte. Le aree limitrofe ai capannoni sono attualmente utilizzate a deposito di materiali lapidei ed altro e presentano una vegetazione senza manutenzione.

- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 941 di 5680 mq.
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 1136 di 1.450 mq.

A livello urbanistico i fabbricati censiti al catasto al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1 e sub. 2 risultano inseriti nel "Sistema insediativo" in particolare in "Tessuto urbano consolidato – Ambito con Densità Esistente" (art. 57 delle Norme Tecniche del Piano delle regole); i terreni censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 941, mapp. 1136 e una parte a sud non edificata del mapp. 1562 risultano inseriti nel "Sistema ambientale" in particolare in "Ambiti di valore agronomico – Ambito agricolo". Inoltre sono individuati nella carta dei Vincoli con specifica tutela di interesse Regionale o Provinciale in "Parco del Fiume Serio". I terreni, mapp. 941 e mapp. 1136, sono anche inseriti nella fascia di rispetto fluviale (art. 19 NTA del Piano delle Regole) con limitazioni d'uso.

#### LOTTO 2

- Magazzino censito al catasto fabbricati al foglio 8 mapp. 1561 di circa 1.438 mq. L'edificio è stato realizzato con pannelli prefabbricati di cemento sui fronti nord ed est mentre sul fronte sud e per il muro divisorio sono stati utilizzati blocchi di cemento lasciati al grezzo. Lo stato di conservazione del magazzino è accettabile anche se presenta qualche segno di infiltrazione e la presenza di ferri esposti sui pannelli esterni. Il pavimento è in cemento liscio. L'ambiente interno prende luce da sud, attraverso un serramento vetrato e zenitalmente con porzioni traslucide di copertura. La parte di mappale non edificata è di circa 765 mq.
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437 di 75 mq
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4439 di 730 mq
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4441 di 75 mq
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 913 di 4.240 mq
- Terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 494 di 2870 mq

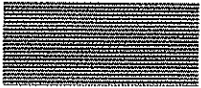
A livello urbanistico il fabbricato censito al catasto al fog. 8 mapp. 1562 ed i terreni censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, mapp. 4439, mapp. 4441 (costituiscono aree residuali) risultano inseriti nel "Sistema insediativo" in particolare in "Tessuto urbano consolidato – Ambito con DE" mentre i terreni censiti al fog. 9 mapp. 913 e mapp. 494 risultano inseriti nel "Sistema ambientale" in particolare in "Ambiti di valore agronomico – Ambito agricolo". Inoltre sono individuati nella carta dei Vincoli con specifica tutela di interesse Regionale o Provinciale in "Parco del Fiume Serio".

Gli immobili (di cui la società XX risulta proprietaria per la quota 1/1 di piena proprietà) sono stati costruiti in forza della Licenza Edilizia n. 15/244 del 30/08/1968, della Licenza Edilizia n. 529 del 28/10/1977 e della Concessione edilizia in Sanatoria n. 1302 del 17/03/1993 approvata dalla commissione edilizia in data 11/12/1991 con verbale n. 5.

#### **ALLEGATO 1: estratto del Piano delle regole**

##### **3) Indicazione presuntiva della data d'inizio delle costruzioni**

Gli immobili sono stati edificati successivamente alla Licenza Edilizia n. 15/244 del 30/08/1968 e della Licenza Edilizia n. 529 del 28/10/1977.



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

#### 4) Estremi di licenza edilizia o concessione edilizia

Come risulta dagli allegati forniti dal Comune di Ghisalba le unità immobiliari (di cui la società XX è proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà) sono stati edificati con Licenza Edilizia n. 15/244 del 30/08/1968, con Licenza Edilizia n. 529 del 28/10/1977 e con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1302 del 17/03/1993 approvata dalla commissione edilizia in data 11/12/1991 con verbale n. 5.

Lo stato di fatto però non è conforme a quanto concesso, né risulta depositata altra istanza volta a sanare le difformità.

Tali difformità consistono in:

- **Capannone 1:** Al piano terra, l'ingresso è separato dal resto del capannone, mentre nella C.E. in sanatoria e sul catastale è indicato uno spazio continuo.  
Sempre nello stesso edificio la superficie dei servizi igienici è stata ridotta per la creazione di un ripostiglio. Sul prospetto nord a piano primo, nell'appartamento utilizzato come uffici, si accede attraverso una scala composta da due rampe mentre nel catasto e nella Concessione Edilizia in Sanatoria è riportata una scala a chiocciola. Al piano sottotetto le finestre sono diverse per numero, posizione e dimensione da quanto approvato dalla concessione edilizia. Queste ultime modifiche sono state realizzate in tempi relativamente recenti.
- **Capannone 2:** Le porte che mettono in comunicazione l'edificio censito al mapp. 1562 sub. 1 con l'edificio censito al mapp. 1561 non sono nella posizione indicata in concessione: qui sono indicate due porte, una che mette in comunicazione il mapp. 1561 con l'ufficio al piano terra del mapp. 1562 sub. 1, l'altra che collega i due capannoni. In realtà è stata realizzata solo la porta che collega i due capannoni ma in una posizione diversa da quella dichiarata. Inoltre il magazzino (f. 8 mapp. 1561) è diviso in due parti da una muratura con portone centrale.

Risulta quindi necessaria una pratica di sanatoria per le difformità: il costo presumibile è di 1.000,00 € (come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ghisalba), oltre al costo per l'aggiornamento delle schede catastali e per la prestazione del Tecnico incaricato.

**ALLEGATO 2:** Concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 17/03/1993 di cui si allega il frontespizio

#### 5) Certificato di destinazione urbanistica

Come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ghisalba, nel vigente Piano di Governo del Territorio i terreni censiti al foglio 9 del N.C.T. ai mapp. 941,1136,913,494 sono destinati nell'elaborato 1.4 e 4.2 del P.d.R. in "Ambito Agricolo" disciplinato al Titolo IV, Capo II, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

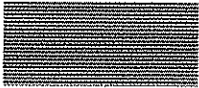
Inoltre i mappali sopra citati sono individuati nell'elaborato 7 del P.d.R., (Carta dei vincoli) con specifica tutela di interesse Regionale o Provinciale in "Parco del Fiume Serio" disciplinato al Titolo I, Capo V, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e pertanto sottoposte a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'articolo 10 della legge 06/07/2002 n. 137 e ss.mm.ii poste fra la fascia B e C del P.A.I. (L. 183/89 art. 17). In questa zona ogni trasformazione, anche semplicemente utilizzativa dei siti e degli edifici è soggetta ad Autorizzazione Ambientale ai sensi dell'art. 82 della L.R. 11/03/2005 n. 12.

Al foglio 8 del N.C.E.U. i mapp. 4437, 4439, 4441 sono destinati nell'elaborato 1.4 e 4.2 del P.d.R. in "Ambito produttivo consolidato - n. 01-DE" disciplinato al Titolo III Capo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole con particolare riferimento all'art. 57 e 58.

**ALLEGATO 3:** Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1566 del 13/09/2016 prot. 8213

#### 6) Identificazione catastale dell'immobile

Richiesto di esperire una ricerca a carico della XX con sede in XX C.F. XX, consultati i competenti registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bergamo, è stato rilevato quanto di seguito riportato.



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

La società xx risulta proprietaria dei seguenti beni immobili:  
in Comune di Ghisalba – Via Al Ponte, 2

LOTTO 1 composto da:

- un fabbricato costruito per attività industriali composto al piano terra da un'area produttiva con locali di servizio annessi di circa 2.225 mq commerciali;
- un corpo uffici al piano primo di circa 75 mq;
- un locale pompe di circa 43,23 mq al piano interrato;
- un'abitazione di tipo economico posta sulla testata dell'immobile al piano primo di circa 98 mq,
- area di pertinenza alla costruzione di circa 4.866 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 1136 e fog. 9 mapp. 941,

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- fabbricato industriale (ctg. D7 piano T) censito a catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 1 e appartamento (ctg. A3 vani 4 piano 1) censito al catasto fabbricati, Via al Ponte n.2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 2; confini: mapp. 1564, mapp. 941, mapp. 913, mapp. 1561, mapp. 493;

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 941 di mq 5.680 confini mapp. 1562, mapp. 1564, mapp. 1565, mapp. 1136
- Terreno foglio 9 mapp. 1136 di mq 1.450 confini mapp. 941, mapp. 1138, mapp. 1565

**N.B. La scheda catastale e lo stato concessionato del fabbricato industriale non rispecchia la realtà in quanto: al primo piano si accede attraverso una scala composta da due rampe mentre nel catasto è riportata una scala a chiocciola; al piano terra l'ingresso sul fronte nord è separato dal resto del capannone e la superficie dei servizi igienici è stata ridotta per formare un ripostiglio. A piano terra nella zona ingresso del capannone principale, c'è una porta in posizione diversa, a piano primo l'ufficio non ha la partizione centrale.**

LOTTO 2 composto da:

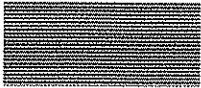
- magazzino di circa 1.438 mq commerciali,
- area esterna di pertinenza all'edificio di circa 765 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, fog. 9 mapp. 4439, fog. 9 mapp. 4441, fog. 9 mapp. 913, fog. 9 mapp. 494

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- magazzino Foglio 8 mapp. 1561, via al Ponte n.2 confini mapp. 911, mapp. 1562, mapp. 913, mapp. 4441, mapp. 4439

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 913 di mq 4240 confini mapp. 1562, mapp. 1561, mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4357, mapp. 494
- Terreno foglio 9 mapp. 4437 di mq 75 confini mapp. 912, mapp. 4439, mapp. 4442, mapp. 4346
- Terreno foglio 9 mapp. 4439 di mq 730 confini mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4437, mapp. 1561
- Terreno foglio 9 mapp. 4441 di mq 75 confini mapp. 4439, mapp. 913, mapp. 4442
- Terreno foglio 9 mapp. 494 di mq 2870 confini mapp. 913, mapp. 495, mapp. 15511, mapp. 4355



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferriari.com

**N.B. La scheda catastale e lo stato concessionato del magazzino non rispecchia la realtà in quanto: la porta che lo mette in comunicazione con l'edificio produttivo a fianco è indicata in una posizione diversa e l'ambiente nella realtà è diviso in due parti.**

La società xx risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**ALLEGATO 4.1:** scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1

**ALLEGATO 4.2:** scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1562 sub. 2

**ALLEGATO 4.3:** scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1561

**ALLEGATO 4.4:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4437

**ALLEGATO 4.5:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4439

**ALLEGATO 4.6:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4441

**ALLEGATO 4.7:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 494

**ALLEGATO 4.8:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 913

**ALLEGATO 4.9:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 941

**ALLEGATO 4.10:** visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 1136

**7) Accertamento che all'atto della notifica di pignoramento il debitore risulti intestatario degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto**

All'atto di pignoramento il debitore risulta intestatario:

- delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati fog. 8 mapp. 1562 sub. 1 e sub. 2, fog. 8 mapp. 1561 e terreni identificati al catasto terreni fog. 9 mapp. 913, mapp. 941, mapp. 1136 in forza dell'atto di proprietà a firma del Not. Giovanni Vacirca del 04/06/1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 13439/18311 del 12/06/1993;
- Terreni identificati al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, mapp. 4439, mapp. 4441 con atto di acquisto a rogito del notaio Luigi Luosi del 19/03/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 10698/15484 del 25/03/2004
- Terreni identificati al catasto terreni al fog. 9 mapp. 494 con atto di acquisto a rogito del Not. Luigi Luosi del 18/02/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 6214/10817 del 24.02.2006.

**ALLEGATO 5.1:** Atto di proprietà registrato ai nn. 13439/18311 del 12/06/1993

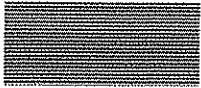
**ALLEGATO 5.2:** Atto di proprietà registrato ai nn. 10698/15484 del 25/03/2004

**8) Accertamento della provenienza dei beni, con iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.**

LOTTO 1:

Come si evince dal certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016, risulta che la società xx con sede legale [REDACTED] ha acquistato, con atto di compravendita Not. Giovanni Vacirca del 04/06/1993 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 13439/18311 del 12/06/1993 gli immobili e i terreni, dalla [REDACTED], in Comune di [REDACTED], i fabbricati in via Al Ponte 2 e i terreni limitrofi, precisamente:

- un fabbricato costruito per attività industriali composto al piano terra da un'area produttiva con locali di servizio annessi di circa 2.225 mq commerciali;



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

- un corpo uffici al piano primo di circa 75 mq;
- un locale pompe di circa 43,23 mq al piano interrato;
- un'abitazione di tipo economico posta sulla testata dell'immobile al piano primo di circa 98 mq,
- area di pertinenza alla costruzione di circa 4.866 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 1136 e fog. 9 mapp. 941,

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- fabbricato industriale (ctg. D7 piano T) censito a catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 1 e appartamento (ctg. A3 vani 4 piano 1) censito a catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 2; confini: mapp. 1564, mapp. 941, mapp. 913, mapp. 1561, mapp. 493;

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 941 di mq 5.680 confini mapp. 1562, mapp. 1564, mapp. 1565, mapp. 1136
- Terreno foglio 9 mapp. 1136 di mq 1.450 confini mapp. 941, mapp. 1138, mapp. 1565

#### LOTTO 2:

Come si evince dal certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016, risulta che la società xx con sede legale in xx C.F. XX ha acquistato, con atto di compravendita Not. Giovanni Vacirca del 04/06/1993 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 13439/18311 del 12/06/1993 il fabbricato ed il terreno, dalla XX con sede legale in XX C.F. XX, in Comune di [redacted] il fabbricato in via Al Ponte 2 e il terreno limitrofe, precisamente:

- magazzino di circa 1.438 mq commerciali,
- area esterna di pertinenza all'edificio di circa 765 mq,
- terreno limitrofe censito al castasto terreni al fog. 9 mapp. 913

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- magazzino Foglio 8 mapp. 1561, via al Ponte n.2 confini mapp. 911, mapp. 1562, mapp. 913, mapp. 4441, mapp. 4439

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

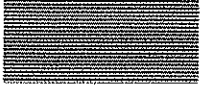
- Terreno foglio 9 mapp. 913 di mq 4240 confini mapp. 1562, mapp. 1561, mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4357, mapp. 494

Come si evince dal certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016, risulta che la società XX con sede legale in XX C.F. XX ha acquistato, con atto di compravendita Not. Luigi Luosi del 19/03/2004 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 10698/15484 del 25/03/2004 i terreni, dalla società XX con sede legale in XX C.F. XX, in Comune di [redacted] vicino a via Al Ponte 2, precisamente:

- terreni censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, fog. 9 mapp. 4439, fog. 9 mapp. 4441,

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 4437 di mq 75 confini mapp. 912, mapp. 4439, mapp. 4442, mapp. 4346
- Terreno foglio 9 mapp. 4439 di mq 730 confini mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4437, mapp. 1561
- Terreno foglio 9 mapp. 4441 di mq 75 confini mapp. 4439, mapp. 913, mapp. 4442



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferriari.com

Come si evince dal certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016, risulta che la società XX con sede legale in XX C.F. XX ha acquistato, con atto di compravendita Not. Luigi Luosi del 18/02/2006 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 6214/10817 del 24/02/2006 i terreni, da XX nato a XX il XX, XX nato a XX il XX, XX nata il XX, XX nata a XX il XX e XX nata a XX il XX in Comune di Ghisalba, vicino a via Al Ponte 2, precisamente:

- terreno censito al catasto terreni al fog. 9 mapp. 494

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 494 di mq 2870 confini mapp. 913, mapp. 495, mapp. 15511, mapp. 4355

La società XX risulta proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà.

#### **Anteriormente (ventennio) l'originaria consistenza immobiliare era la seguente:**

Le proprietà risultavano pervenute:

- Alla società XX erano pervenute con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del Not. G. Vacirca del 19/12/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 37471/52289 del 27/11/2002, dalla società XX con sede legale in XX. Alla società XX erano pervenute con atto di compravendita a rogito del notaio F. Frassoldati del 14.06.1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 15306/18218 del 13/07/1984 da XX nato in XX (XX) il XX;
- Ai germani XX, XX, XX XX e XX era pervenuta per successione testamentaria del defunto XX nato a XX il XX e deceduto il XX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo ai nn. 11377/13762 del 30/06/1977 Ufficio del registro di Romano di Lombardia rep. 75/1977.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **ipoteca volontaria** nn. 16127/61915 del 12/10/2007 di euro 1.350.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 900.000,00 – Not. E. Luosi del 10/10/2007 – durata anni 15 a favore di XX con sede in XX P.I. XX contro XX con sede legale in XX P.I. XX per Unità negoziale sita in Ghisalba censita al NCEU al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1 (ctg. D7, via Al Ponte 2, p.T) e al fog. 8 mapp. 1562 sub. 2 (ctg. A3, via Al Ponte 2 vani 4, p. 1)
- b) **ipoteca Legale** nn.358/2447 del 23/01/2015 di euro 202.596,52 derivante da ipoteca legale del 22/01/2015 di euro 101.298,26 a favore di XX con sede in XX contro XX con sede legale in XX P.I. XX per unità negoziale sita a Ghisalba censita al NCEU al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1
- c) **ipoteca Legale** nn. 6766/41024 del 19/10/2015 di euro 85.775,24 derivante da ipoteca legale del 14/10/2015 di euro 42.887,62 a favore di XX con sede in XX contro XX con sede legale in XX P.I. XX per unità negoziale sita in XX censita al NCEU al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1 (ctg. D7).

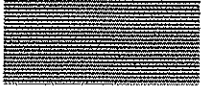
**ALLEGATO 6:** certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016

#### **9) Determinazione del valore dell'immobile pignorato**

Si tratta di fabbricati e terreni a Ghisalba in prossimità della via Al Ponte 2.

LOTTO 1:





architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

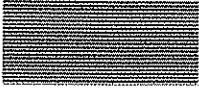
Fabbricato produttivo (capannoni 1 e 2) (p. T) e locale pompe (p. I) (f.8 mapp. 1562 sub.1) Mq. 2.268 x € 300,00	= € 680.400,00
Uffici al primo piano (f. 8 mapp. 1562 sub. 1) Mq. 75 x € 500,00	= € 37.500,00
Appartamento al primo piano (f. 8 mapp. 1562 sub. 2) Mq. 98 x € 400,00	= € 39.200,00
Area esterna di pertinenza all'edificio (f. 8 mapp. 1562) di cui: mq 2.474 circa (tessuto urbano) x € 30,00	= € 74.220,00
Ettari 0,2392 circa (ambito agricolo) x € 70.000,00	= € 16.744,00
Terreno fog. 9 mapp. 1136 Ettari 0,1450 x € 70.000,00	= € 10.150,00
Terreno fog. 9 mapp.941 Ettari 0,5680 x € 70.000,00	= € 39.760,00
<b><u>Il valore del LOTTO 1 è quindi pari a</u></b>	<b>€ 897.974,00</b>
Magazzino (f. 8 mapp. 1561) Mq. 1438 x € 350	= € 503.300,00
Area esterna di pertinenza all'edificio (f. 8 mapp. 1561) Mq. 765 x € 35	= € 26.775,00
Terreno fog. 9 mapp.4437 Ettari 0,0075 x € 70.000,00	= € 525,00
Terreno fog. 9 mapp.4439 Ettari 0,0730 x € 70.000,00	= € 5.110,00
Terreno fog. 9 mapp.4441 Ettari 0,0075 x € 70.000,00	= € 525,00
Terreno fog. 9 mapp.913 Ettari 0,4240 x € 70.000,00	= € 29.680,00
<b><u>Il valore del LOTTO 2 è quindi pari a</u></b>	<b>€ 565.915,00</b>
<b><u>La parte pignorabile è pari ad 1/1 pertanto il valore è di</u></b>	<b>€ 1.463.889,00</b>

**10) Formazione di lotti per gruppi omogenei**

Il bene può essere suddiviso in lotti come sopra indicato:

**LOTTO 1:**

- un fabbricato costruito per attività industriali composto al piano terra da un'area produttiva con locali di servizio annessi di circa 2.225 mq commerciali;
- un corpo uffici al piano primo di circa 75 mq;
- un locale pompe di circa 43,23 mq al piano interrato;
- un'abitazione di tipo economico posta sulla testata dell'immobile al piano primo di circa 98 mq,
- area di pertinenza alla costruzione di circa 4.866 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 1136 e fog. 9 mapp. 941,



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- fabbricato industriale (ctg. D7 piano T) censito a catasto fabbricati, Via al Ponte n. 2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 1 e appartamento (ctg. A3 vani 4 piano 1) censito al catasto fabbricati, Via al Ponte n.2 Foglio 8 mapp. 1562 sub. 2; confini: mapp. 1564, mapp. 941, mapp. 913, mapp. 1561, mapp. 493;

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 941 di mq 5.680 confini mapp. 1562, mapp. 1564, mapp. 1565, mapp. 1136
- Terreno foglio 9 mapp. 1136 di mq 1.450 confini mapp. 941, mapp. 1138, mapp. 1565

Il valore del LOTTO 1 è quindi pari a € 897.974,00.

LOTTO 2:

- magazzino di circa 1.438 mq commerciali,
- area esterna di pertinenza all'edificio di circa 765 mq,
- terreni circostanti censiti al catasto terreni al fog. 9 mapp. 4437, fog. 9 mapp. 4439, fog. 9 mapp. 4441, fog. 9 mapp. 913, fog. 9 mapp. 494

Quanto sopra descritto è censito al catasto fabbricati come segue:

- magazzino Foglio 8 mapp. 1561, via al Ponte n.2 confini mapp. 911, mapp. 1562, mapp. 913, mapp. 4441, mapp. 4439

Quanto sopra descritto è censito al catasto terreni come segue:

- Terreno foglio 9 mapp. 913 di mq 4240 confini mapp. 1562, mapp. 1561, mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4357, mapp. 494
- Terreno foglio 9 mapp. 4437 di mq 75 confini mapp. 912, mapp. 4439, mapp. 4442, mapp. 4346
- Terreno foglio 9 mapp. 4439 di mq 730 confini mapp. 4441, mapp. 4442, mapp. 4437, mapp. 1561
- Terreno foglio 9 mapp. 4441 di mq 75 confini mapp. 4439, mapp. 913, mapp. 4442  
Terreno foglio 9 mapp. 494 di mq 2870 confini mapp. 913, mapp. 495, mapp. 15511, mapp. 4355

Il valore del LOTTO 2 è quindi pari a € 565.915,00.

### **11) Accertamento della divisibilità dei beni**

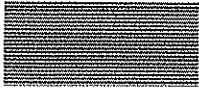
Il bene può essere suddiviso in due lotti come indicato al punto precedente.

### **12) Accertamento dello stato di possesso del bene**

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano essere di piena proprietà della XX. Attualmente l'edificio produttivo, gli uffici, la residenza ed il magazzino sono occupati dalla società XX con materiali e macchinari dell'attività produttiva.

I terreni non sono utilizzati, al momento è presente una boscaglia di arbusti e piante di piccole dimensioni, mentre le parti più vicine ai fabbricati sono utilizzate come deposito.

### **13) Accertamento su eventuali procedure espropriative dei beni pignorati per Pubblica utilità.**



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email alessandra@carzanigaferrari.com

Non risulta che il bene in oggetto sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**14) Planimetria dell'immobile e pianta di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica, Calcolo delle superfici lorde**

**Calcolo delle superfici lorde**

**LOTTO 1:**

- Edificio produttivo e locale pompe = 2268 mq
- Uffici al primo piano = 75 mq
- Area esterna di pertinenza = 4866 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 1136 = 1450 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 941 = 5680 mq

**LOTTO 2:**

- Magazzino = 1438 mq
- Area esterna di pertinenza = 765 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 4437 = 75 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 4439 = 730 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 4441 = 75 mq
- Terreno fog. 9 mapp. 913 = 4240

**ALLEGATO 7:** Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

**15) Nota di voltura catastale**

L'immobile non risulta essere stato venduto pertanto non necessita di predisposizione di voltura catastale.

**ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1: Estratto del PGT Piano delle Regole

ALLEGATO 2: Concessione edilizia in sanatoria n. 1302 del 17/03/1993

ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1566 del 13/09/2016 prot. 8213

ALLEGATO 4.1: scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1562 sub. 1

ALLEGATO 4.2: scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1562 sub. 2

ALLEGATO 4.3: scheda catastale dell'immobile censito al fog. 8 mapp. 1561

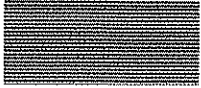
ALLEGATO 4.4: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4437

ALLEGATO 4.5: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4439

ALLEGATO 4.6: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 4441

ALLEGATO 4.7: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 494

ALLEGATO 4.8: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 913



architetto

Alessandra Ferrari

Bergamo Via D.L.Palazzolo 23C tel 035.210006 fax 035 4131336 email [alessandra@carzanigaferrari.com](mailto:alessandra@carzanigaferrari.com)

ALLEGATO 4.9: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 941

ALLEGATO 4.10: visura catastale del terreno censito al fog. 9 mapp. 1136

ALLEGATO 5.1: Atto di proprietà registrato ai nn. 13439/18311 del 12/06/1993

ALLEGATO 5.2: Atto di proprietà registrato ai nn. 10698/15484 del 25/03/2004

ALLEGATO 6: Certificato notarile depositato presso il Tribunale di Bergamo dal Not. Ambrogio Romano in data 29/02/2016

ALLEGATO 7: Planimetria dell'immobile, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica