

TRIBUNALE CIVILE DI BERGAMO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ATTORI

CONVENUTI

***** S.r.l.

Procedura Esecutiva n. **239/2018 Reg. Es. Imm.**

Giudice Relatore **Dott. Giovanni PANZERI**

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Marcello SCHIAVONE**

C.F.: SCHMCL72M29F052F

P.Iva 01178640775

Indirizzo: Via Isser, 11. – 24047 Treviglio (BG)

Cell. 328/8936606

E-Mail: ing.schiavone@yahoo.it

PEC: marcello.schiavone@ingpec.eu

il C.T.U.



TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva n. 239/2018 Reg. ES. Imm.

PROMOSSA

con proc. domic. (Avv. *****)

CONTRO

***** S.r.l.

CONSULENZA DEL C.T.U.

Dott. Ing. Marcello Schiavone

Premesso:

- Che con provvedimento del 2 ottobre 2018 l'ill.mo Giudice Dott. Giovanni PANZERI nominava C.T.U. della procedura su indicata il sottoscritto Ing. Marcello Schiavone, con studio a Treviglio in Via Isser n.11 avvisandolo di prestare giuramento mediante sottoscrizione del modello "accettazione e giuramento dell'esperto" che lo stesso compilava e depositava, firmandolo digitalmente, nell'apposito sito (Efisystem) in data 6 ottobre 2018;
- che prestato il giuramento di rito, al C.T.U. si formulavano i quesiti di seguito trascritti, cui lo scrivente risponde dopo aver esaminato i beni pignorati, esperiti gli opportuni accertamenti, indagini catastali, urbanistiche e richiesti i documenti necessari agli enti preposti;
- che in data 7 novembre 2018, lo scrivente comunicava all'esecutata ditta ***** S.r.l. (C.F. 00255130163) a mezzo PEC (*****@pec.it) la data di inizio delle operazioni peritali consistenti nell'accesso ai luoghi fissata per il giorno 13 novembre 2018 alle ore 14:00 con ritrovo presso lo studio del geom. ***** (amministratore della ditta esecutata) in Via Locatelli n.34 a Brignano Gera d'Adda (Allegato n.1);
- che in data 7 novembre 2018 avvisava il creditore procedente, *****
*****.
tramite i suoi difensori, Avv. *****
(*****@milano.pecavvocati.it), Avv. *****
(*****@milano.pecavvocati.it), Avv. *****

(*****@bergamo.pecavvocati.it) che il sopralluogo si sarebbe tenuto il giorno 13 novembre 2018 alle ore 14:00 con ritrovo presso lo studio del geom. ***** (amministratore della ditta esecutata), in Via Locatelli n.34 a Brignano Gera d'Adda (Allegato n.2);

- che in data 7 novembre 2018, a mezzo P.E.C. (comune.brignano@pec.regione.lombardia.it), il sottoscritto richiedeva al responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Brignano, copia della documentazione riguardante provvedimenti autorizzativi (Licenze, Autorizzazioni, Permessi di Costruire, DIA, sanatorie, ecc...) relativi alle unità immobiliari oggetto della procedura (Allegato n.3);
- che il giorno stabilito per il primo sopralluogo, ovvero il 13 novembre 2018, accompagnato dall'amministratore della ditta esecutata, lo scrivente si portava presso una parte degli immobili oggetto del procedimento, ovvero quelli ubicati nel Comune di Brignano Gera d'Adda in via Cap. G. Facchinetti (identificati in catasto Fabbricati al Foglio 21, Mappale 1194, subb.1-2-3-4-5) per rilevare le caratteristiche metriche e qualitative degli stessi. (Allegato n.18);
- che il giorno stabilito per il secondo sopralluogo, ovvero il 11 dicembre 2018, accompagnato dall'amministratore della ditta esecutata, lo scrivente si portava presso la seconda parte degli immobili oggetto del procedimento, ovvero quelli ubicati nel Comune di Brignano Gera d'Adda in via Galileo Galilei (identificati in catasto Fabbricati al Foglio 15, Mappale 2368, e nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 4232, Foglio 9, Mappale 2354, Foglio 9, Mappale 3640, Foglio 9, Mappale 3641) per rilevare le caratteristiche metriche e qualitative degli stessi. (Allegato n.18);
- che in data 23 novembre 2018 richiedeva al Comune di Brignano Gera d'Adda a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto del presente procedimento (Allegato n. 4);

FATTO

L'avv. ***** , con studio in Via Pradello n.8 a Bergamo, nella qualità di difensore della ***** . giusta procura speciale generale alle

liti conferita dal presidente e legale rappresentante della *****
*****. agli avvocati ***** ed ***** del Foro di Milano a
rappresentare la Banca nella presente controversia e successiva procura speciale con
cui gli stessi avvocati delegano a rappresentare e difendere la Banca l'avv.
***** del Foro di Bergamo, con elezione di domicilio presso il suo studio in
Bergamo, via Pradello n. 8, premesso che

- con **contratto di finanziamento** del 9 maggio 2014, a rogito del notaio ***** di Romano di Lombardia (Rep. 96266/50556), la ***** **di Treviglio** concedeva alla ***** **S.r.l.**, con sede in Treviglio, via XXIV Maggio n.3 (c.f. 00865280168), un finanziamento ipotecario di **€ 1.000.000,00** da rimborsarsi in n. 180 rate con addebito di interessi nella misura prevista dall'art. 2 del contratto;
- visti gli **insoluti**, con lettera raccomandata del 25.10.2017, trasmessa via PEC in data 30.10.2017, la *****., comunicava la risoluzione del contratto e la decadenza dal beneficio del termine, invitando la debitrice al pagamento del dovuto;
- con copia del contratto di finanziamento, spedita in forma esecutiva in data 04.06.2014, la *****., fa **intimazione e precetto** alla ***** S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Treviglio, in via XXIV Maggio n. 3 (c.f. 00865280168), di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica del suddetto atto la somma complessiva di **€ 881.404,55** oltre agli interessi al tasso contrattuale del 3,80% successivi al 09.10.2017, oltre le spese successive occorrente;
- essendo decorso infruttuosamente il termine di dieci giorni dalla notificazione dell'atto di precetto (18 gennaio 2018), la Banca creditrice dichiarava di voler sottoporre a **pignoramento** i cespiti immobiliari, tutti ricadenti nel Comune di Brignano Gera d'Adda, costituiti in garanzia ipotecaria di proprietà esclusiva della prenominata società debitrice, come di seguito descritti:

1. quota 1/1, piena proprietà, Foglio 9, Mappale 2353, Sup. 30,80, Categoria T, Terreno;
2. Via Cap. G. Facchinetti

- 2.1 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 21, Mappale 1194, Sub.1, piani TE, vani 5, Cat. A/3, Abitazione Economica, R.C. € 271,14;
- 2.2 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 21, Mappale 1194, Sub.2, piani TE, superficie 109 mq, Cat. C/1, Negozio, R.C. € 1.294,76;
- 2.3 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 21, Mappale 1194, Sub.5, piani 1, vani 6, Cat. A/3, Abitazione Economica, R.C. € 325,37;
- 2.4 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 21, Mappale 1194, sub.4, piano TE, superficie 15 mq, Cat. C/6, Rimesse, R.C. € 28,66;

- 3. quota 1/1, piena proprietà, Foglio 9, Mappale 4232, Superficie 30,10, Cat. T, Terreno;
- 4. quota 1/1, piena proprietà, Foglio 21, Mappale 1194, Sub.3, Piani TE, Sup. 37, Cat C/1, Negozio, R.C. € 439,50 (Via Cap. G. Facchinetti n.6);
- 5. quota 1/1, piena proprietà, Foglio 15, Mappale 2368, piani TE/01, Cat. D/7, Fabbricati Industriali, R.C. € 8.726,00 (Via G. Galilei s.n.);
- 6. Terreni al Foglio 9;
 - 6.1 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 9, Mappale 2354, Sup. 12,80, Cat. T, Terreno;
 - 6.2 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 9, Mappale 3640, Sup. 11,10, Cat. T, Terreno;
 - 6.3 quota 1/1, piena proprietà, Foglio 9, Mappale 3641, Sup. 31,20, Cat. T, Terreno;

L'Ufficiale Giudiziario ha notificato in data 1 marzo 2018, presso la sede legale della ***** S.r.l. (Studio ***** – via XXIV Maggio n.3 a Treviglio), atto di **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 21 marzo 2018 ai nn. 13152/9180 emesso dal Tribunale di Bergamo contro la ditta ***** S.r.l. (c.f. 00865280168), a favore della ***** con sede a Treviglio (BG), via C. Carcano n.6, gravante sugli immobili in oggetto, ingiungendo la stessa ditta di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede, i beni sopra descritti, con avvertimento altresì che ai sensi degli artt. 559 e 560 c.p.c., la stessa ditta è costituita custode dei beni

pignorati, accessori, pertinenze e frutti di cui deve rendere conto ed è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Ha inoltre invitato la stessa ditta ***** S.r.l., in persona del suo legale rappresentante, ad effettuare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Bergamo, la dichiarazione di residenza o l'elezione di un domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 492 comma 2° c.p.c., fatta avvertenza che, in mancanza o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni allo stesso dirette, saranno effettuate presso la cancelleria;

ha altresì avvertito la ditta ***** S.r.l., in persona del suo legale rappresentante, che può procedere alla conversione del pignoramento del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c., così come previsto dall'art. 492, 3° comma c.p.c.; .

ha fatto ulteriore avvertimento alla ***** S.r.l., in persona del suo legale rappresentante che, come disposto dall'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, c.p.c. che qui di seguito letteralmente si trascrive:” *Nell'esecuzione per espropriazione, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552, 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile*”

Ciò premesso, a seguito degli accertamenti effettuati presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo a mezzo del sistema telematico “Sister” in data 7 gennaio 2019, in ottemperanza al quesito formulato, il sottoscritto espone quanto segue:

1) Proceda 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.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Brignano Gera d'Adda (BG), in via Cap. G. Facchinetti e Via Galilei identificate nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni dello stesso comune, come di seguito riportato:

I beni suddetti, sono individuati catastalmente come segue:

Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, Sub. 1)

Appartamento ad uso abitazione posto al Piano Terra con ingresso in Piazza Marconi n.4. Dalla planimetria catastale (Richiesta n. T170796 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero una cucina, ripostiglio, soggiorno, bagno, disimpegno, e due camere da letto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue: **Foglio 21, Mappale 1194, sub. 1** p.T, cat. A/3, Cl.U, vani 5, Superficie Catastale 108 mq, Rendita Catastale € 271,14;

Coerenze da nord in senso orario: vano scala condominiale, area di sosta pubblica, immobile di altra proprietà e box auto della stessa proprietà, area esterna di proprietà esclusiva e box auto della stessa proprietà.

Negozi (Foglio 21, Particella 1194, Sub. 2) posto al Piano Terra all'angolo tra Via Cap. G. Facchinetti e l'area di parcheggio Piazza Marconi.

Dalla planimetria catastale (Richiesta n. T170797 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero un unico locale comunicante con due piccoli locali magazzino, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue: **Foglio 21, Mappale 1194, sub. 2**, P.T. Cat. C/1, Superficie 109 mq, R.C. € 1.294,76;

Coerenze da nord in senso orario: Via Cap. G. Facchinetti, area di sosta pubblica, vano scala condominiale, locale caldaia, immobile della stessa proprietà e locale caldaia,

Negozi (Foglio 21, Particella 1194, Sub. 3) posto al Piano Terra con ingresso su via Cap. G. Facchinetti e sul cortile esterno di proprietà esclusiva.

Dalla planimetria catastale (Richiesta n. T170794 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero un unico locale con affaccio sull'antistante Via Cap. G. Facchinetti e un retrobottega con affaccio sull'area esterna (cortile) di proprietà esclusiva il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue: **Foglio 21, Mappale 1194, sub. 3**, P.T. Cat. C/1, Superficie 37 mq, R.C. € 439,50;

Coerenze da nord in senso orario: Via Cap. G. Facchinetti, Scala interna e altro negozio, area esterna di proprietà esclusiva e altro negozio, immobile di altra proprietà.

Box auto (Foglio 21, Mappale 1194, sub. 4) posto al Piano Terra con ingresso sull'area esterna di proprietà esclusiva del complesso residenziale di Via Cap. G. Facchinetti.

Dalla planimetria catastale (Richiesta n. T170799 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero un unico locale senza alcun affaccio esterno oltre la porta carrabile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue: **Foglio 21, Mappale 1194, sub. 4**, P.T. Cat. C/6, Superficie 15 mq, R.C. € 28,66;

Coerenze da nord in senso orario: appartamento della stessa proprietà (sub. 1), appartamento della stessa proprietà (sub.1) area esterna di proprietà esclusiva, area esterna di proprietà esclusiva.

Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, Sub. 5)

Appartamento ad uso abitazione posto al Piano Primo di Via Cap. G. Facchinetti. Dalla planimetria catastale (Richiesta n. T170800 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un bagno e due balconi il tutto identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue: **Foglio 21, Mappale 1194, sub. 5**, cat. A/3, cl.2, vani 6,0, P.1, Rendita Catastale € 325,37

Coerenze da nord in senso orario: vano scale e appartamento di altra proprietà, esterno, esterno, esterno.

Capannone produttivo (Foglio 15, Particella 2368)

Capannone produttivo in via Galileo Galilei. Dalla planimetria catastale (Richiesta n.170795 del 22.10.2018) si evince la sua composizione, ovvero un piano terra destinato a laboratorio, spogliatoi e uffici e un piano primo (sottotetto-copertura), il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del comune di Brignano Gera d'Adda al **Foglio 15, Mappale 2368**, P.T. cat. D/7, Fabbricato industriale, Rendita Catastale € 8.726,00.

Coerenze: cortile esterno di proprietà esclusiva.

Terreno identificato nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 2353, sup.30,80;

Terreno identificato nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 4232, sup.30,10;

Terreno identificato nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 2354, sup.12,80;

Terreno identificato nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 3640, sup.11,10;

Terreno identificato nel Catasto dei Terreni al Foglio 9, Mappale 3641, sup.31,20;

Dal sopralluogo tenutosi in data 13 novembre 2018 presso gli immobili di Via Cap. G. Facchinetti, si sono riscontrate diverse incongruenze rispetto a quanto riportato in catasto per cui, i seguenti lotti di vendita, sono stati individuati considerando lo stato di fatto, che per esser sanato, necessità di presentazione di pratiche edilizie (S.C.I.A. in sanatoria e relativi oneri) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda e successivi aggiornamenti catastali.

Lotto di vendita n. 1: Piano Terra Via Cap. G. Facchinetti

Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, sub.1) + Negozio Grande (Foglio 21, Particella 1194, sub. 2) + Negozio Piccolo (Foglio 21, Particella 1194, sub.3)

Appartamento

Detto immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari indipendenti in modo totalmente abusivo in quanto nessun atto autorizzativo risulta presente nelle

pratiche edilizie comunali. La parte più grande (salone, disimpegno bagno e deposito), con ingresso al civico 4 di Piazza Marconi, adibita a salone per acconciature, è stata data in locazione alla sig.ra ***** (c.f. *****) subentrata alla sig.ra ***** (c.f. *****) secondo quanto riportato nel Contratto di locazione artigianale registrato presso l'Ufficio del Registro di Treviglio il 19 luglio 1996, Serie T n. 644 con **scadenza 30 giugno 2020**. (Allegato n.8).

La rimanente parte, di metratura più contenuta, ha ingresso al piano terra dall'ingresso del condominio al civico 5 di Piazza Marconi. E' attualmente utilizzata dalla ditta *****. (locatoria anche dei due negozi posti sullo stesso piano) come magazzino e spogliatoio/bagno, secondo quanto previsto dal contratto di locazione commerciale registrato in data 19 luglio 1996 presso l'Ufficio del Registro di Treviglio, Serie 3T, n. 637 con **scadenza 30 giugno 2020** (Allegato n.6).

Negozio grande

Detto immobile (109 mq), composto catastalmente da negozio, ripostiglio, magazzino e celle frigorifere, ospita un'attività di commercio di generi alimentari in testa alla ditta ***** locataria dello stesso, secondo quanto riportato nel contratto di locazione registrato in data 19 luglio 1996, presso l'Ufficio del Registro di Treviglio, Serie 3T n. 636 con **scadenza 30 giugno 2020** (Allegato n. 7).

Negozio piccolo

Detto immobile (37 mq), composto catastalmente da negozio e retro, è attualmente utilizzato dalla ditta ***** in quanto i tavolati che lo separavano dal "negozio grande" sono stati eliminati (intervento senza alcun atto autorizzativo) per cui attualmente i due negozi costituiscono un unico ambiente. Inoltre, i riferimenti catastali di detto immobile, non sono contemplati nel contratto di locazione di cui al punto precedente, per cui la suddetta ditta locataria, lo occuperebbe senza alcun titolo.

Lotto di vendita n.2: Appartamento + box in Piazza Marconi (Foglio 21, Particella 1194, subb. 4 – 5)

Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, sub.5): si faccia riferimento a quanto riportato in precedenza nella descrizione catastale.

Box auto (Foglio 21, Particella 1194, sub.4): si faccia riferimento a quanto riportato in precedenza nella descrizione catastale.

Lotto di vendita n.3: Capannone produttivo (Foglio 15, Particella 2368);

Il cespite si sviluppa fundamentalmente in un unico corpo su un solo livello fuori terra. Internamente è possibile distinguere una grande area produttiva con locali accessori alla produzione quali spogliatoi e bagni oltre ad una zona uffici con sovrastante soppalco il tutto inserito in un'area di proprietà facente parte del Foglio 15, Particella 2368 del Comune di Brignano Gera d'Adda.

Lotto di vendita n.4: Terreni (Foglio 9, Particelle 2353-2354-3640-3641-4232)

I cespiti sono ubicati nell'area produttiva posta ad ovest del centro abitato ben collegati allo stesso comune di Brignano Gera d'Adda, nonché ai comuni di Treviglio e di Caravaggio. Dalla consultazione del PGT del comune di Brignano Gera d'Adda, risulta che 3 di queste particelle sono edificabili (particelle n.ri 2353-3641-4232), una destinata a parcheeggi di uso pubblico (particella n. 2354) e un'altra destinata a parcheeggi e verde (particella n. 3640).

2) Provveda ad una sommaria descrizione del bene.

I beni oggetto della presente procedura, facenti parte dei lotti di vendita n. 1 e 2, ricadono nel Comune di Brignano Gera d'Adda (BG) in Via Cap. G Facchinetti nella zona definita "**Ambito 4 di completamento**" di cui all'art. 33 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. (allegato n. 5).

Il complesso immobiliare di sviluppa su due livelli oltre al piano sottotetto; ha una forma ad "L": un braccio con affaccio su Piazza Marconi e l'altro su Via Cap. G. Facchinetti. Sul lato sud del fabbricato, è presente un corsello con accesso dal cancello carrabile posto sull'antistante piazza, che consente l'ingresso nell'area

esterna di proprietà racchiusa tra i due blocchi dello stesso immobile, una rete di recinzione ad ovest e un edificio di altra proprietà a sud.

IL cancello carrabile di ingresso è in ferro se pur con evidenti segni di ruggine. Ha apertura automatizzata ma è evidente che non viene aperto da diverso tempo in quanto, la suddetta area pertinenziale, non può essere utilizzata come parcheggio condominiale in quanto è priva di pavimentazione per cui il transito della auto sarebbe disagiata.

Al piano terra è presente il locale che ospita l'attività di acconciature e quello che ospita il negozio di alimentari oltre al box auto (Foglio 21, Particella 1194, subb.1-2-3-4).

Il primo piano invece ospita due appartamenti uno dei quali (Foglio 21, Particella 1194, sub.5) è di proprietà della ditta esecutata.

L'intero stabile ha struttura portante in cls e muratura, solai intermedi in laterocemento e copertura con struttura in legno composta da orditura principale in travi di legno di abete e struttura secondaria in travetti anch'essi in legno con assito superiore di tavole e soprastante manto di copertura a coppi poggiati su pannelli ondulati per coperture.

Le pareti esterne sono tutte ricoperte di intonaco civile tranne in corpo centrale prospiciente su piazza Marconi che è rivestito con mattoncini di grès finto mattone a vista.

Il piano sottotetto è privo in finiture: non è intonacato, non ha né impianto termico né idrico né elettrico, non è pavimentato per cui è utilizzabile solo come locale deposito. Il condominio ha due ingressi: uno su piazza Marconi, delimitato da una porta in alluminio di vecchia fattura con ampie specchiature centrali, e un altro che si apre sul cortile condominiale ad ovest delimitato, quest'ultimo, da una porta in ferro laccato marrone con specchiatura nella parte superiore.

L'intero edificio si presenta in accettabile stato di conservazione pur se con evidenti segni del tempo (intonaco scrostato in alcuni punti sul prospetto ovest, sottobalconi da ripristinare). Presenta inoltre finiture piuttosto economiche e caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca della costruzione.

Descrizione dei lotti

Lotto n.1: Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, sub.1) + Negozi (Foglio 21, Particella 1194, sub. 2-3).

Parte adibita a salone per acconciature (Foglio 21, Particella 1194, sub.1)

Il cespite, si sviluppa al piano terra, nell'estremità sud dell'immobile oggetto del procedimento, con affaccio sia ad est che ad ovest mentre, la parete sud è esterna (corsello carrabile) e quelle nord confinano con il vano scala e con appartamento di altra proprietà.

Il locale ha accesso da Piazza Marconi n. 4 mediante una porta vetrata con telaio in legno laccato bianco di vecchia fattura ma in discreto stato di conservazione. L'ingresso si apre direttamente sul locale principale dell'attività, ovvero il salone (27,63 mq) con affaccio ad est mediante porta di ingresso e finestra (140x150) cm anch'essa con telaio in legno laccato bianco e vetro singolo. La pavimentazione è di vecchia fattura, ovvero realizzata con marmette quadrate ancora in buono stato di conservazione. Le pareti laterali, ricoperte con intonaco civile e rifinite con idropittura grigia, sono caratterizzate dalla presenza di uno zoccolino in legno marrone che corre lungo tutto il perimetro.

Oltre tale vano è presente un disimpegno (4,05 mq) ove si aprono le porte di accesso al vano bagno e al ripostiglio.

Il vano bagno (5,19 mq) ha affaccio ad ovest mediante finestra (70x80) mq anch'essa con telaio in legno laccato bianco e vetro singolo. E' evidente che le finiture di tale vano, risalgono ad epoca molto più recente rispetto al resto dell'immobile: è fornito di tutti i sanitari (water, bidet, lavandino e piatto doccia) in ceramica bianca corredati di rubinetteria a miscelatori. Le pareti laterali sono rivestite, fino ad una quota di 2,00 mt, con piastrelle quadrate grigio chiare, mentre il soffitto è ricoperto con intonaco civile e rifinito con idropittura bianca. La pavimentazione è simile al rivestimento delle pareti, ovvero è realizzata con piastrelle ceramiche di forma quadrata di colore grigio del tutto identiche a quelle del disimpegno.

Il ripostiglio (13,44 mq) ha affaccio ad ovest, sul cortile interno di proprietà, mediante finestra (80x150) cm, avente telaio in legno e vetro singolo. Ha pavimentazione realizzata con marmette di vecchia fattura e pareti laterali ricoperte

di intonaco civile e rifinite con idropittura azzurra. La parete ovest, rivolta verso l'esterno, presenta evidenti tracce di umidità.

Il locale è dotato di impianto termico realizzato con caldaia pensile di tipo tradizionale, utilizzata anche per la produzione di ACS, terminali di erogazione in ghisa e cronotermostato posizionato sulla parete del disimpegno, impianto elettrico sottotraccia con placche non tutte uguali, porte interne di vecchia fattura, in legno laccato bianco, con specchiatura centrale, infissi esterni in legno laccato bianco con vetro singolo e tapparelle esterne in pvc.

L'immobile è in discreto stato di conservazione anche se sono evidenti i segni del tempo: sarebbe auspicabile intervenire per la messa a norma degli impianti e per la risoluzione degli evidenti problemi di umidità.

Parte adibita a negozio (Foglio 21, Particella 1194, sub.1)

Il cespite si sviluppa sull'angolo tra piazza Marconi e via Cap. G. Facchinetti; è composto da un ampio locale utilizzato per la vendita, esposizione dei prodotti e banco frigo, un retro bottega, una cella frigorifera, oltre a magazzino, spogliatoio e bagno, non direttamente collegati a tale unità pur se posti al piano terra, ma accessibili mediante il vano scala condominiale. Esternamente sono evidenti tre grandi vetrate: due su piazza Marconi e l'altra su via Cap. G. Facchinetti.

L'ingresso, posto su piazza Marconi, adiacente la vetrata di dimensioni più piccole (185x270) cm, si apre sul corpo principale dell'attività (92,65 mq: area espositiva e banco frigo) avente affacci su piazza Marconi (vetrata 185x270 e vetrata 361x270) e via Cap. G. Facchinetti (vetrata 462x270). Sono altresì distinguibili un retrobottega (11,39 mq) e una cella frigorifera (8,03 mq). La pavimentazione di questa prima parte, è realizzata con marmetti rettangolari (20x10) cm di vecchia fattura di colore chiaro. Sulla parete ovest, opposta rispetto all'ingresso, è presente un'ampia apertura che consente l'accesso all'altra area del locale, ove sono disposti degli scaffali per l'esposizione della merce.

Tale area (87,94 mq), costituente un'unità catastale a se stante (Foglio 21, Particella 1194, sub.3) attualmente risulta collegata integralmente al locale principale in quanto sono stati eliminati i tavolati che inizialmente separavano le due unità catastali. Sulla parete nord, è presente una porta con telaio in alluminio e una

finestra (140x150) cm con affaccio su Via Cap. G. Facchinetti e sulla parete sud sono presenti due finestre (80x150) cm e (140x150) cm con telaio in legno e vetro singolo con avvolgibili oltre ad una porta REI con affaccio sull'area esterna di proprietà condominiale. La pavimentazione è anch'essa di vecchia fattura e rispecchia la suddivisione preesistente dei locali: ci sono infatti alcune parti ricoperte con marmette rettangolari (20x10) cm ed altre con piastrelle quadrate.

Le pareti laterali dell'intero locale sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura chiara. Le ampie vetrate, sono montate su telai in alluminio così come la porta di ingresso e protette da serrande metalliche. E' dotato inoltre di impianto elettrico sottotraccia e la climatizzazione avviene aerotermini a soffitto.

L'altra ala del negozio (35,84 mq), quella posta dall'altra parte rispetto alla scala (magazzino, spogliatoio e bagno) ha infissi esterni con telaio in legno laccato bianco e vetro singolo, pavimentazione con marmette quadrate di vecchia fattura piuttosto consumate, pareti perimetrali e soffitto ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura chiara. A protezione delle aperture esterne, ci sono sia avvolgibili in pvc che sbarre antintrusione.

E' presente inoltre un vano bagno completo dei sanitari indispensabili, nonché di un boiler elettrico per la produzione di ACS.

L'intero locale, pur se datato e dotato di finiture economiche e standard piuttosto vecchie, si trova in uno stato di conservazione accettabile. Anche per questo lotto, sarebbe auspicabile la messa a norma degli impianti.

Lotto di vendita n.2: Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, sub.4) + box (Foglio 21, Particella 1194, sub. 5) in Piazza Marconi e sottotetto

Appartamento (Foglio 21, Particella 1194, Sub.4)

Posizionato al primo piano del complesso edilizio, occupa la parte sud dell'edificio. Ha affacci ad est e ad ovest mediante finestre e balconi rispettivamente su Piazza Marconi e sul cortile esterno di proprietà. L'ingresso avviene mediante il vano scala avente due ingressi: quello principale su Piazza Marconi al civico 5 delimitato da un portone in alluminio con specchiature centrali e l'altro, sul cortile esterno di proprietà, delimitato da una porta in ferro di vecchia fattura, caratterizzata

dalla presenza di due ampie specchiature. La pavimentazione del vano scala al piano terra, è realizzata con piastrelle marrone scuro di forma quadrata, le alzate sono rivestite di marmo marrone e le pedate invece sono pavimentate con marmo chiaro. La ringhiera è in ferro con listelli verticali laccati grigio e passamano superiore ricoperto di legno scuro. Le pareti laterali e il soffitto, sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura grigia, nella parte bassa e bianca nella parte alta.

L'ingresso dell'appartamento è delimitato da una porta in legno semplice, non blindata che si apre su un lungo disimpegno (9,08 mq). Nelle immediate vicinanze dell'ingresso, sulla sinistra, c'è la porta della prima camera da letto di dimensioni generose (28,40 mq) con affaccio ad est mediante porta finestra (160x240) cm. La pavimentazione è realizzata con marmette di graniglia di vecchia fattura; le pareti laterali sono caratterizzate dalla presenza di uno zoccolino in legno che accompagna tutto il perimetro; soffitto e pareti sono rivestiti di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca.

La camera adiacente (22,20 mq), ha anch'essa affaccio ad est su piazza Marconi, mediante porta finestra (140x240) cm. Le finiture di tale camera, sono del tutto identiche a quelle della camera più grande.

All'angolo sud/est del fabbricato è presente il soggiorno (25,96 mq) con affaccio ad est sul balcone (9,24 mq) mediante porta finestra (210x240) cm. Ha finiture identiche a quelle delle altre due camere: l'unica particolarità è presenza di un camino.

Dall'altro lato del corridoio, muovendosi sempre dall'ingresso, si trova il bagno (8,00 mq) con affaccio ad ovest mediante finestra (80x150) cm. E' fornito di tutti i sanitari ovvero water, bidet, lavandino, vasca da bagno dotati di rubinetteria a miscelatori; la pavimentazione è in marmetti rettangolari scuri, mentre le pareti laterali sono rivestite, fino ad una quota di 200 cm, con piastrelle quadrate chiare.

In adiacenza al bagno, è presente la cucina (15,92 mq), con affaccio sul balcone (7,93 mq) mediante porta finestra (140x240) cm. Si distingue per la presenza di piastrelle quadrate bianche sulla parete nord, fino ad una quota di 180 cm, ove inizialmente era presente la parete attrezzata completa di lavandino che allo stato attuale risulta essere stato rimosso. Le altre pareti, fino alla quota suddetta, sono

ricoperte di listelli di perline in legno; la rimanente superficie delle pareti è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura gialla.

Sull'angolo sud/ovest, si sviluppa la terza ed ultima camera (20,20 mq) con affaccio sul balcone ad ovest mediante porta finestra (120x240) cm. Le finiture riscontrate solo le stesse degli altri ambienti.

L'appartamento è dotato di infissi esterni con telaio in legno laccato bianco con vetro singolo di vecchia fattura e avvolgibili in pvc, mentre, gli infissi interni, più recenti, sono in legno tamburato marrone scuro.

E' dotato inoltre di impianto elettrico sottotraccia con placche a parete di plastica piuttosto datate, impianto termico con radiatori in ghisa ma privo di caldaia murale in quanto è stata rimossa; è presente però un impianto di climatizzazione con pompe di calore (n.2 unità esterne e n. 2 unità interne) per il raffrescamento ed il riscaldamento della camera a sud/ovest e del soggiorno

L'appartamento è disabitato da diversi anni e dalla sua costruzione (primi anni '70) ad oggi non ha subito alcun intervento di ristrutturazione per cui, pur versando in condizioni strutturali soddisfacenti, sarebbe auspicabile intervenire per adeguare gli impianti, sostituire gli infissi esterni e soprattutto ripristinare la cucina e l'impianto termico.

E' da segnalare la presenza un sottotetto (146,44 mq) non rifinito e non presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio della provincia di Bergamo, con altezza variabile da 3 mt nella parte centrale, fino ad 1 metro lungo i prospetti est ed ovest. Tale vano è privo di intonaco, pavimentazione e di impianti; ha copertura a falde poggiate su travi in legno ed ha aperture ad ovest e a sud consistenti in finestre (70x50) cm prive di infissi.

Box auto (Foglio 21, Particella 1194, Sub.5)

Trattasi di box singolo (19,11 mq), con ingresso ad ovest nell'area condominiale di proprietà, accessibile dal cancello carrabile posto su Piazza Marconi. L'ingresso è delimitato da una porta avvolgibile metallica laccata marrone in buono stato di conservazione. Le pareti perimetrali ed il soffitto sono ricoperte con intonaco civile e rifinite con idropittura chiara. E' dotato di impianto elettrico oltre ad esser presente anche un calorifero in ghisa collegato al vecchio impianto centralizzato

dell'immobile ormai non più attivo. Ha due pareti esterne (sud e ovest) e altre due (nord ed est) confinanti con i locali della stessa proprietà (sub. 1).

Lotto di vendita n.3: Capannone produttivo (Foglio 15, Particella 2368)

Il cespite ricade nell'Ambito 30 – “**Produttivo Esistente**” di cui all'art. 45 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. (allegato n. 5). L'ingresso è su via Galileo Galilei accessibile comodamente dalla Strada Provinciale 128, arteria di collegamento Treviglio-Brignano Gera d'Adda.

Trattasi di edificio artigianale produttivo, sviluppato in corpo unico su un solo livello fuori terra per la zona produttiva e un soppalco interno ricavato al di sopra della zona uffici, con annessa area esterna, in prevalenza pavimentata in masselli di calcestruzzo del tipo autobloccanti, e per un'altra parte attualmente a verde; tutta l'area esterna è completamente delimitata da recinzione perimetrale in elementi di calcestruzzo prefabbricati, con due accessi carrabili e pedonali su Via Galileo Galilei.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato del tipo prefabbricato, avente pilastri verticali privi di mensole carroponete, copertura con travi a doppia falda e sovrastanti elementi prefabbricati a nervature ribassate, intercalati da lucernari in policarbonato e manto di copertura in lastre di fibrocemento. Le murature di tamponamento sono in elementi prefabbricati aventi finitura interna in calcestruzzo liscio e finitura esterna in graniglia di marmo.

L'unità risulta internamente suddivisa in due porzioni principali, ovvero un ampio laboratorio a pianta libera (H. int.= mt. 5,30 min. e mt. 6,35 max.) con annessi locali per i dipendenti quali ampio spogliatoio e servizi igienici, e una zona uffici (H.int. = mt. 3,00) con sovrastante soppalco/sottotetto (H int. minima = 2,00 mt. e H int. massima = mt. 3,25).

La porzione adibita a laboratorio presenta finiture interne standard quali pavimentazioni in calcestruzzo del tipo industriale con finitura a spolvero di quarzo, impianto elettrico del tipo esterno alle pareti, posato entro apposite canalizzazioni e allestito per la specifica attività ivi già insediata prima dell'acquisto, serramenti esterni in ferro e vetro semplice e due portoni di accesso carrabile completi di serramento di ferro verniciato ad apertura scorrevole. La zona a uso locali per i

dipendenti vede finiture interne quali pavimentazioni in ceramica di vecchia fattura, impianto elettrico del tipo sottotraccia e pareti intonacate e tinteggiate.

La porzione in oggetto è completa d'impianto di riscaldamento interno sopperito mediante termoconvettori a caldaia integrata (Robur) per il laboratorio e radiatori in alluminio del tipo a parete abbinati a caldaietta murale per quanto riguarda i locali accessori per i dipendenti.

La zona uffici è suddivisa internamente in più ambienti e vede finiture interne assimilabili ai locali accessori in precedenza descritti, ovvero pavimentazione in ceramica di vecchia fattura, porte interne in legno con inserti in vetro, impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento sopperito mediante radiatori in alluminio del tipo a parete ed impianto di raffrescamento e climatizzazione (pompa di calore Riello); la porzione in oggetto vede la presenza di serramenti esterni in alluminio e vetro camera.

Gli stessi uffici e locali adibiti al personale abbisognano di deciso intervento di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico.

I locali accessori a piano primo, accessibili in via principale da scala elicoidale interna agli uffici del piano terra, sono totalmente assenti di finiture e d'impiantistica, utilizzabili solamente come ripostigli-sottotetto.

Lotto di vendita n.4: Terreni (Foglio 9, Particelle 2353-2354-3640-3641) + (Foglio 9, Particella 4232);

I terreni in oggetto si trovano a sud/ovest rispetto all'abitato di Brignano Gera d'Adda nelle immediate vicinanze del capannone produttivo; sono racchiusi tra la suddetta costruzione e l'arteria che collega Brignano Gera d'Adda a Treviglio.

Per quanto realizzabile su detti terreni, si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brignano Gera d'Adda in data 9 gennaio 2019 (Allegato n.4).

Terreno: Foglio 9, Particella, 2354 (are 12.80)

E' la particella immediatamente adiacente alla strada provinciale di collegamento Brignano Gera d'Adda – Treviglio ed è destinata a "*Strade pubbliche e parcheggi pubblici*" secondo quanto previsto agli art. n. 50 e 54 del Piano delle Regole

del P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. (allegato n. 5). E' totalmente priva di costruzioni ed è adibita a parcheggi tant'è che è tutta asfaltata. E' separata dall'adiacente particella 3641 mediante un marciapiede che separa l'area di parcheggio asfaltata, dalla suddetta particella priva di pavimentazione.

Terreno: Foglio 9, Particella 3641 (are 31.20)

E' la particella immediatamente successiva alla 2354 muovendosi dalla strada provinciale verso il capannone (particella 2368) e rientra nell'”*Ambito 30 – Produttivo Esistente*” di cui all'art. 45 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. Trattasi di **area edificabile** anche se attualmente su di essa non insiste alcuna costruzione. Non è asfaltata ma presenta soltanto una piccola base cementizia sulla quale periodicamente viene montato uno stand fieristico.

Risulta servita da reti tecnologiche per sottoservizi, presenti in lato nord ed est della stessa, posate al di sotto del manto stradale e pronte ad accogliere nuovi stacchi-allacciamenti.

E' la particella che gode di migliore esposizione di tutte in quanto si affaccia con il lato più lungo, sull'adiacente parcheggio della particella 2354.

Terreno: Foglio 9, Particella 2353 (are 30.80)

E' la particella immediatamente successiva alla 3641 muovendosi dalla strada provinciale verso il capannone (particella 2368) e rientra nell'”*Ambito 30 – Produttivo Esistente*” di cui all'art. 45 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. Trattasi di **area edificabile** anche se attualmente su di essa non insiste alcuna costruzione. E' priva di qualsiasi pavimentazione e non presenta arbusti ma è ricoperta soltanto da uno strato di vegetazione erbacea.

Terreno: Foglio 9, Particella 3640 (are 11.10)

E' la particella adiacente alla 2353 ed è tra quelle destinate ad "Aree a verde pubblico e a parcheggi" secondo quanto previsto agli art. 53 e 54 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. E' anch'essa priva di qualsiasi pavimentazione ma presenta dei piccoli arbusti.

Tale particella, insieme alla 3641 e alla 2353 è racchiusa in un'unica recinzione perimetrale posta a confine con le altre proprietà realizzata in muratura in calcestruzzo con sovrastante barriera metallica, per le parti confinanti con proprietà di terzi, e da solo muretto in calcestruzzo per le parti confinanti con strade pubbliche.

Terreno: Foglio 9, Particella 4232 (are 30.10)

Trattasi di **area edificabile** adiacente alla particella 2368 ove si erge il capannone produttivo della stessa proprietà. Ricade anch'essa nell'"Ambito 30 – Produttivo Esistente" di cui all'art. 45 del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. E' posizionata a sud-ovest rispetto alla porzione principale del compendio e confina ad est per un breve tratto con la particella 2353.

L'area risulta, allo stato attuale, dotata di due ingressi, uno attraverso la particella 2272, (di altra proprietà) ed uno in angolo sud-ovest dalla nuova via Leonardo da Vinci.

La particella risulta completamente delimitata da recinzione perimetrale, posta a confine con altre proprietà e costituita da muratura in calcestruzzo in parte con sovrastante barriera metallica.

*** *** ***

3) *Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 delle Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.*

Gli immobili di Via Facchinetti sono stati realizzati in seguito a “*Richiesta di rilascio di licenza edilizia n. 599 del 17.01.1967*” mentre quelli di Via Galileo Galilei sono stati realizzati in seguito a “*Richiesta di Concessione Edilizia prot. 1768 del 22.01.1981*”.

*** *** ***

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

Dall'accertamento svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brignano Gera d'Adda in data 11 dicembre 2018, risulta che i cespiti, oggetto del procedimento, sono inseriti, secondo quanto riportato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Brignano Gera d'Adda, come segue:

Lotti di vendita n.ri 1-2 (Via Cap. G Facchinetti) nella zona definita “**Ambito 4 di completamento**” di cui all'art. 33 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. (allegato n. 5);

Lotti di vendita n.ri 3-4 (Via Galileo Galilei) nella zona definita “**Ambito 30 – Produttivo Esistente**” di cui all'art. 45 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. approvato con Delibera di Giunta Prov. n. 76 del 18.03.2013 e Delibera di C.C. di approvazione n.7 del 15.04.2013. (allegato n. 5).

Il complesso immobiliare di via Cap. G. Facchinetti (Lotti di vendita n.ri 1-2) è stato dichiarato agibile in seguito ai sottoelencati atti autorizzativi (Allegato n. 20):

1. **RICHIESTA DI RILASCIO DI LICENZA EDILIZIA (prot. 599 del 17 gennaio 1967)** del geom. ***** per conto del sig. *****, per la realizzazione di nuova costruzione ad uso civile abitazione e negozio generi alimentari su un'area di 210 mq, in Piazza Marconi a Brignano Gera d'Adda.
2. **LICENZA DI COSTRUZIONE (Prot. n. 599 del 24 maggio 1967)** con cui il sindaco del Comune di Brignano Gera d'Adda (BG), autorizza quanto oggetto della richiesta di cui al punto precedente;
3. **DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI (del 28 giugno 1967)** con cui il sig. ***** dichiara di aver iniziato in data 20 giugno 1967 i lavori autorizzati al punto precedente.
4. **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA (del 27 dicembre 1971)** con cui il sindaco di Brignano Gera d'Adda, vista la domanda presentata del sig. *****, autorizza che il fabbricato oggetto di Licenza di Costruzione n. 599, sia adibito all'uso di civile abitazione.

Il complesso immobiliare di via Galileo Galilei (Lotti di vendita n.ri 3 - 4) è stato dichiarato agibile in seguito ai sottoelencati atti autorizzativi (Allegato n. 21):

1. **RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA (prot. 1768 del 22 maggio 1981)** dell'arch. ***** per conto del sig. *****, per la realizzazione di *nuova costruzione di un capannone industriale* in Brignano Gera d'Adda, Via Treviglio su un'area di 4110 mq contraddistinta in mappa al n. 2368.

2. **CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO (Reg. Costr. n. 1795 e Prot. Gen. n. 1768)** con cui il sindaco del Comune di Brignano Gera d'Adda rilascia al sig. ***** la Concessione Edilizia richiesta al punto precedente.
3. **DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI PER COSTRUZIONI EDILIZIE (25 novembre 1981)** con cui il sindaco del Comune di Brignano Gera d'Adda dichiara che i lavori autorizzati al punto precedente, hanno avuto inizio in data 20 novembre 1981.
4. **DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ (prot. n.2369 del 1 luglio 1983)** con cui il sig. ***** chiede al Comune di Brignano Gera d'Adda autorizzazione di agibilità per il capannone artigianale realizzato in seguito a quanto richiesto al punto 2.

*** *** ***

5) Per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 delle Legge 47/1985.

Tra i beni oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare sono presenti n. 5 appezzamenti di terreno identificati nel Catasto dei Terreni del Comune di Brignano Gera d'Adda come segue:

- Foglio 9, Particella 2353;
- Foglio 9, Particella 2354;
- Foglio 9, Particella 3640;
- Foglio 9, Particella 3641;
- Foglio 9, Particella 4232.

Io scrivente, in data 23 novembre 2018, richiedeva **Certificati di Destinazione Urbanistica** per i suddetti terreni, compilando apposito modulo e inviandolo a mezzo PEC (comune.brignano@pec.regione.lombardia.it) al comune di Brignano Gera d'Adda. In data 16 gennaio 2019, il comune trasmetteva al richiedente quanto richiesto (Pratica numero URB/2018/00011/CDU datata 9 gennaio 2019) e riportato in allegato n. 4.

*** *** ***

6) Provveda 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.

Dalla documentazione catastale reperita in data 22 ottobre 2018, mediante il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, si evince che gli immobili oggetto della procedura, sono allibrati al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda (BG) – (Codice B178), come di seguito indicato:

Foglio 21 - Particella 1194 – sub. 1 (richiesta n. **T170756**): appartamento destinato in parte a locale per acconciature e in parte a magazzino per il negozio adiacente;

Foglio 21 – Particella 1194 – sub. 2 (richiesta n. **T170797**): negozio;

Foglio 21 - Particella 1194 – sub. 3 (richiesta n. **T170794**): negozio piccolo unito a quello principale;

Foglio 21 – Particella 1194 - sub. 4 (richiesta n. **T170799**): box auto;

Foglio 21 – Particella 1194 - sub. 5 (richiesta n. **T170800**): appartamento al primo piano;

Foglio 21 – Particella 2368 (richiesta n. **T170795**): capannone produttivo;

Foglio 9 – Particella 2353: terreno;

Foglio 9 – Particella 3640: terreno;

Foglio 9 – Particella 1194: terreno;

Foglio 9 – Particella 2354: terreno;

Foglio 9 – Particella 3641: terreno.

Appartamento (Foglio 21-Particella 1194-sub.1)

Appartamento al piano terra, identificato catastalmente al Foglio 21, Particella 1194, sub. 1, categoria A/3, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita € 271,14. Confrontando la scheda catastale (Allegato n. 9) reperita tramite il sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare, (richiesta del 29 ottobre 2018 – n. **T170496**) con lo stato di fatto, sono emerse le seguenti difformità: l'immobile risulta essere stato frazionato, ovvero una parte con ingresso in Piazza Marconi, n.4 è occupata dal salone di parrucchiera (50,60 mq) e la rimanente parte (35,84 mq), con ingresso dal vano scala condominiale, è annesso al negozio ed è utilizzato come magazzino/spogliatoio e bagno. Le modifiche, comportanti la suddivisione dell'appartamento in due unità indipendenti, sono state eseguite senza alcun provvedimento autorizzativo per cui occorrerebbe regolarizzare l'abuso presentando in Comune una S.C.I.A in Sanatoria con conseguente aggiornamento delle planimetria catastali.

Negozio (Foglio 21-Particella 1194- subb. 2-3)

Negozio al piano terra individuato catastalmente come segue:

Foglio 21 - Particella 1194 - sub.2, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 109 mq, R.C. € 1.294,79 (Allegato n. 10 – Richiesta n. T170797 del 22 ottobre 2018) e Foglio 21 - Particella 1194 - sub.3, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 37 mq, R.C. 439,50 (Allegato n.11 – Richiesta n.T170794 del 22 ottobre 2018). Confrontando le planimetrie catastali dei suddetti immobili con lo stato di fatto sono evidenti le seguenti difformità: sono stati eliminati i tavolati che delimitavano i due immobili per cui, allo stato attuale, è presente un unico ambiente. Tali modifiche sono state eseguite senza alcun provvedimento autorizzativo per cui occorrerebbe regolarizzare l'abuso presentando in Comune una S.C.I.A in Sanatoria con conseguente aggiornamento delle planimetria catastali.

Box auto (Foglio 21-Particella 1194- sub.4)

Box auto al piano terra individuato in catasto al Foglio 21, Particella 1194, sub. 4, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, R.C. € 28,66. Confrontando la planimetria catastale (Allegato n.12 - Richiesta n. **T170799** del 22 ottobre 2018) con lo stato di fatto, non è stata riscontrata alcuna difformità.

Appartamento (Foglio 21-Particella 1194-sub.5)

Appartamento al primo piano con ingresso dal portone condominiale in Piazza Marconi individuato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, sub. 5, Cat. A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, R.C. € 325,37. Confrontando la planimetria catastale (Allegato n.13 – Richiesta n.**T170800** del 22 ottobre 2018) con lo stato attuale, non è emersa alcuna difformità.

Capannone produttivo (Foglio 15, Particella 2368)

Capannone produttivo posto al piano terra e primo piano di Via Galileo Galilei snc individuato catastalmente come segue:

Foglio 15 – Particella 2368, P.T-1, Cat. D/7, R.C. 8726,00. Confrontando la planimetria catastale del suddetto immobile (Allegato n.14 – Richiesta n.**T170795** del 22 ottobre 2018) con lo stato di fatto, non è emersa alcuna difformità.

Terreni

Terreni con ingresso sulla congiungente Brignano Gera d’Adda – Treviglio, identificati in Catasto come segue:

Foglio 9 – Particella 2353, Foglio 9 – Particella 3640, Foglio 9 – Particella 1194, Foglio 9 – Particella 2354, Foglio 9 – Particella 3641.

Per le destinazioni d’uso degli stessi e per ulteriori dettagli, si faccia riferimento a quanto riportato nei Certificati di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 4 - pratica numero URB/2018/00011/CDU. 6047 del 9 gennaio 2019).

*** *** ***

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

Come rilevato dalle visure storiche per immobili eseguite a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, (Visura storica per immobile n.**T294091** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 21, Particella 1194, sub.2, Visura storica per immobile n. **T295409** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 21, Particella 1194, sub.3, Visura Storica per immobile n.**T295583** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 21, Particella 1194, sub.4, Visura storica per immobile n.**T295729** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 21, Particella 1194, sub.5, Visura storica per immobile n.**T295952** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 15, Particella 2368, Visura storica per immobile n.**T296221** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 9, Particella 2354, Visura storica per immobile n. **T296623** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 9, Particella 3640, Visura storica per immobile n.**T296776** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 9, Particella 3641, Visura storica per immobile n.**T296502** del 7 gennaio 2019 relativa al Foglio 9, Particella 4232), tutte riportate in allegato n.16, all'atto della notifica del pignoramento (1 marzo 2018), la ditta IMMOBILIARE TALIA. (c.f. 00865280168), risultava godere della piena proprietà dei beni. Si segnala altresì che gli immobili al Piano Terra di via Cap. G. Facchinetti, individuati in catasto al Foglio 21, Particella 1194, subb. 1-2-3, sono occupati attualmente da locatari come si seguito specificato:

- la sig.ra *****, parrucchiera (c.f. *****), occupa parte dell'immobile individuato in catasto al Foglio 21-Particella 1194-sub.1, essendo subentrata al **Contratto di Locazione Artigianale**, intestato alla sig.ra ***** (c.f. *****), anch'essa parrucchiera, datato 1 luglio 1996 e registrato all'Ufficio del Registro di Treviglio al n. 3086 in data 19 luglio 1996 (Allegato n.8);

- la *****. (c.f. 02420900165) domiciliata a Brignano Gera d'Adda in Piazza Marconi n. 7, occupa la rimanente parte del Foglio 21-Particella 1194-Sub.1 (magazzino) oltre agli immobili individuati al Foglio 21-Particella 1194-subb. 2-3 (negozi) come da **Contratti di Locazione** stipulati entrambi in data 1 luglio 1996 ma registrati all'Ufficio del Registro di Treviglio in data 19 luglio 1996 rispettivamente ai n.ri 3084 e 3085 (Allegati n.ri 6-7).

*** *** ***

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 delle perizie, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

A seguito di ispezioni ipotecarie eseguite a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, (Ispezione Ipotecaria per nome - ***** S.r.l. e per immobili n.**T75595** del 19.10.2018 (Allegato n. 15), si è accertato, con riferimento agli immobili oggetto della seguente procedura, quanto segue:

Provenienze

Lotti n.ri 1 – 2

Foglio 21-Particella 1194-sub.1-2-4-5 (Via Cap. G. Facchinetti)

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, i suddetti immobili sono stati sempre di proprietà della società ***** S.r.l. (c.f. 00255130163).

- Alla stessa, essi sono pervenuti alla suddetta ditta per atto di compravendita a rogito del notaio ***** del 24 dicembre 1990, (Rep n. 51814) trascritto a Bergamo in data 19 gennaio 1991 ai n.ri 2963/2478 dal sig. ***** (c.f. *****);

Foglio 21-Particella 1194-sub.3 (Via Cap. G. Facchinetti)

- L'immobile suddetto è pervenuto alla ***** S.r.l. da potere del sig. ***** , con atto di compravendita a rogito del Notaio ***** del 13 dicembre 2004 (Rep. n. 70810) trascritto a Bergamo in data 17 dicembre 2004 ai n.ri 69326/45930;
- Al sig. ***** (c.f. *****) in forza di scrittura autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. ***** , notaio in Grumello del Monte (BG), in data 14 dicembre 1963 (Rep. n. 33954) e trascritta a Bergamo in data 23 dicembre 1963 ai n.ri 19694/16985 con il quale il predetto acquistava l'unità immobiliare in esame dal sig. Invernizzi Pietro, nato a Brignano Gera d'Adda (BG) l'11 luglio 1986;

Lotto n.3

Foglio 15-Particella 2368 (Via Galileo Galilei)

- L'immobile suddetto è pervenuto alla ***** S.r.l. per atto di compravendita a rogito del dott. ***** , notaio in Romano di Lombardia (BG) datato 9 maggio 2014 (Rep. n. 96265) e trascritto a Bergamo in data 12 maggio 2014 ai n.ri 17058/12499 dalla società ***** di ***** & c. S.a.s. (c.f. 01407370160);
- alla ***** di ***** c. S.a.s., per atto di compravendita a rogito del notaio ***** del 1 febbraio 1989 (Rep. n. 139422) trascritto a Bergamo in data 27 febbraio 1989 ai n.ri 6143/4493 con il quale la predetta acquistava, con denominazione "***** di ***** S.n.c., l'unità immobiliare in esame dal sig. ***** (c.f. *****);

- con atto di trasformazione di società a rogito del notaio ***** del 22 dicembre 1995 (Rep. n. 8959) trascritto a Bergamo in data 13 gennaio 1996 ai n.ri 1744/1336, la società "***** di *****. S.n.c., modificava la propria denominazione e ragione sociale in "***** di *****. S.a.s.;
- con atto di modifica di denominazione sociale a rogito del notaio ***** datato 12 gennaio 2009 (Rep. n. 106499) la società ***** di ***** S.a.s., modificava la propria denominazione sociale in "***** di ***** S.a.s.

Lotto n.4

Foglio 9-Particella 2353

Foglio 9-Particella 3640

- I suddetti terreni, sono pervenuti alla società ***** S.r.l. per atto di compravendita a rogito del notaio ***** datato 11 giugno 1980 (Rep. n. 12297) e trascritto a Bergamo in data 24 giugno 1980 ai n.ri 14739/12242 dal sig. ***** , nato a Treviglio (BG) il 12 marzo 1949;

Foglio 9-Particella 4232

- I suddetti terreni, sono pervenuti alla società ***** S.r.l. per atto di compravendita a rogito del notaio ***** datato 17 maggio 2002 (Rep. n. 66180) e trascritto a Bergamo in data 29 maggio 2002 ai n.ri 22828/16743 dalla società "***** S.r.l." (c.f. 02581300163);
- Alla società "***** S.r.l." in forza di scrittura privata autentica, nelle sottoscrizioni, dal notaio ***** datato 27 aprile 2000 (Rep. n. 62930) trascritto a Bergamo in data 18 maggio 2000 ai n.ri 19259/14200 con il quale la predetta acquistava l'originario mappale 461 del Catasto Terreni dai sig.ri ***** (c.f. *****) e ***** (c.f. *****);
- Ai sig.ri ***** e ***** i predetti terreni erano pervenuti per
 - atto di successione apertasi in data 13 gennaio 1989, registrata presso l'Ufficio del Registro di Breno (BS) al n. 32 vol. 100, trascritta a Breno (BS) al n. 32 vol.100 e trascritta a Bergamo in data 5 dicembre 1989 ai n.ri 24984/26032

con il quale i predetti ricevevano l'originario mappale 461 del Catasto dei Terreni dal sig. ***** (c.f. *****);

- atto di successione apertasi in data 3 settembre 1995, registrata presso l'Ufficio del Registro di Breno (BS) in data 23 febbraio 1996 al n. 29 vol. 145 e trascritta a Bergamo in data 9 ottobre 1997 ai n.ri 31706/24416 e accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 23 dicembre 2010 ai n.ri 67787/38425 in forza di scrittura privata autentica, nelle sottoscrizioni, dal dott. *****, notaio in Treviglio (BG) in data 27 aprile 2000 rep. n. 62930 con i quali i predetti ricevevano l'originario mappale 461 del Catasto Terreni dalla sig.ra ***** (c.f. *****).

Foglio 9-Particella 2354

Foglio 9-Particella 3641

- I suddetti terreni, sono pervenuti alla società ***** S.r.l. per atto di compravendita a rogito del notaio ***** datato 11 giugno 1980 (Rep. n.12295) trascritto a Bergamo in data 24 giugno 1980 ai n.ri 14731/12234 dai sig.ri ***** nato a Treviglio (BG) il 20 marzo 1943 e ***** nata a Treviglio (BG) il 26 luglio 1945.

Gravami

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 27 febbraio 1999 ai n.ri 7359/1712 a favore della "***** d'Adda (Bergamo) – *****" on sede in Treviglio (BG) (c.f. 00255130163) in forza di atto a rogito dott. *****, notaio in Bergamo (BG), in data 25 febbraio 1999, rep. 10165, somma iscritta **£ 600.000.000**, somma capitale **£ 300.000.000**, scadenza anni 7;
2. **Convenzione edilizia** trascritta a Bergamo in data 13 giugno 2001 ai n.ri 22595/16684 a favore del "Comune di Brignano Gera d'Adda" (c.f. 02581300163) in forza di scrittura privata autentica nelle sottoscrizioni dal dott. *****, notaio in Treviglio (BG), in data 26 maggio 2001, (Rep. 64430) per attuazione piano di lottizzazione;

3. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 19 aprile 2011 ai n.ri 19786/4058 a favore della “*****” con sede in Treviglio (c.f. 00255130163) in forza di atto a rogito del dott. *****, notaio in Caravaggio in data 13 aprile 2011 (Rep. n. 86239) somma iscritta € **585.000,00**, somma capitale € **450.000,00**, scadenza anni 15;
4. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bergamo in data 12 maggio 2014 ai n.ri 17059/2702 a favore della “*****” con sede in Treviglio (c.f. 00255130163) in forza di atto a rogito del dott. *****, notaio in Romano di Lombardia in data 9 maggio 2014, (Rep. n. 96266), somma iscritta € **1.500.000,00**, somma capitale € **1.000.000,00**, scadenza anni 15;
5. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bergamo in data 21 marzo 2018 ai n.ri 13152/9180 a favore della “***** di Treviglio (c.f. 00255130163)”.

Non sono previste inoltre spese fisse di gestione e manutenzione, né eventuali spese straordinarie in quanto trattasi di un complesso privato per cui privo si spese condominiali.

*** *** ***

9) *Provveda alla determinazione del valore degli immobili pignorati.*

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l’aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all’epoca della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito, dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d’uso nonché consultando valori rilevati

nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel secondo semestre 2018.

Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di detti valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti e specifiche ed influenti (ubicazione, condizioni di manutenzione e conservazione, grado di finiture) che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione determinando quindi i seguenti valori per i n. 4 lotti di vendita:

LOTTO DI VENDITA n.1 in Via Cap. G. Facchinetti

Salone parrucchiera + negozio al Piano Terra

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie rilevata	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale mq.
Salone + Negozio	380,88	1	380,88
			TOTALE (mq.) 380,88

<i>Superficie commerciale</i>	380,88 mq
<i>Costo al mq</i>	€ 700/mq
<i>Costo dell'intero immobile</i>	€ 266.616,00

A tale importo, occorre sottrarre quanto segue per regolarizzare gli abusi riscontrati:

- € 2.000,00 (onorario per S.C.I.A. in Sanatoria):
- € 516,00 x 2 (Sanzione per interventi eseguiti in sanatoria)
- € 1.000,00 (Aggiornamento schede catastali)

Valore di mercato complessivo	€ 262.584,00 arrotondato a	€ 262.500,00
--------------------------------------	----------------------------	---------------------

LOTTO DI VENDITA n.2 in Via Cap. G. Facchinetti

a) Appartamento al Piano Terra + Sottotetto al Piano Secondo

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie rilevata	Coeff. Correttivo	Sup. Commerciale mq.
Appartamento	161,54	1	161,54
Balcone ovest	7,93	25%	1,98
Balcone est	9,24	25%	3,23
Sottotetto	146,44	10%	16,57
			TOTALE (mq.) 183,32

<i>Superficie commerciale</i>	16183,32 mq
<i>Costo al mq</i>	€ 600/mq
<i>Valore di mercato</i>	€ 109.992,00

b) Box auto al Piano Terra

Superficie commerciale 24,77 mq

Costo a corpo € 10.000,00

A tale importo, occorre sottrarre quanto necessario per accatastare il sottotetto:

- € 2.000,00 (accatastamento sottotetto):

Valore di mercato complessivo	€ 117.992,00 arrotondato a	€ 118.000,00
--------------------------------------	----------------------------	---------------------

LOTTO DI VENDITA n.3 in Via Galileo Galilei (Capannone)

Capannone produttivo + Area di pertinenza

Capannone	870 mq	€ 400,00/mq	€ 348.000,00
Uffici e accessori	185 mq	€ 600,00/mq	€ 111.000,00
Sottotetto	185 mq	€ 150,00/mq	€ 27.750,00
Area Esterna	1.980 mq	€ 65,00/mq	€ 128.700,00

Valore di mercato complessivo	€ 615.450,00 arrotondato a	€ 615.000,00
--------------------------------------	----------------------------	---------------------

LOTTO DI VENDITA n.4 in Via Galileo Galilei (Terreni)

Dalla conformazione dei singoli lotti e dall'estensione degli stessi non si evincono particolari situazioni che ostacolino lo sviluppo dell'intera potenzialità edificatoria assegnata, pur precisando che, dall'analisi di quanto previsto dal vigente strumento urbanistico e da quanto già parzialmente in essere sul luogo, due delle particelle interessate, ovvero la **2354** e la **3640** risultano prive di potenzialità edificatoria in quanto destinate a parcheggio ed a verde.

E' pur vero che, le dotazioni standard realizzate in queste aree, sono di supporto nonché indispensabili per l'attuazione della edificabilità sui restanti lotti e che se non fossero realizzate, i relativi costi ricadrebbero su coloro che intendessero costruire sugli altri lotti edificabili.

Le restanti particelle, se pur ubicate nelle immediate vicinanze le une alle altre, ravvedono nelle proprie caratteristiche intrinseche dei fattori tali da

comportare una diversificazione nella quotazione unitaria che verrà di seguito assegnata, ovvero la particella **2432** presenta un miglior potenziale utilizzo dell'indice di edificabilità assegnato, data la conformità del lotto, rispetto alla **3641** e alla **2353**.

La quotazione di quest'ultime differisce tra le stesse in quanto la particella 3641 presenta un miglior affaccio in termini di visibilità e di utilizzo del lotto rispetto alla confinante 2353.

Lo scenario prospettato dall'attuale mercato immobiliare comporta una restrizione a livello generale del volume delle contrattazioni riferite allo specifico settore, con conseguente diminuzione dei valori di vendita in funzione della riduzione della richiesta.

A fronte delle indagini di mercato svolte, tenuto conto delle singole tipologie dei terreni in oggetto e della potenzialità edificatoria assegnata, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario, alle singole particelle, da riferirsi alla superficie fondiaria, lievemente differenziato l'uno dall'altro, il tutto come di seguito riepilogato:

Aree attrezzate o da attrezzare part. 2354 e 3640	2.390 mq	€ 15,00/mq	€ 35.850,00
Area edificabile a destinazione produttiva part. 3641	3.120 mq	€ 90,00/mq	€ 280.800,00
Area edificabile a destinazione produttiva part. 2353	3.080 mq	€ 80,00/mq	€ 246.400,00
Area edificabile a destinazione produttiva part. 4232	3.010 mq	€ 95,00/mq	€ 285.950,00

Valore di mercato complessivo	€ 849.000,00
--------------------------------------	---------------------

11) - 12) Provveda alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale e all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

La conformazione e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento consentono la formazione n.4 lotti di vendita:

Lotto n.1 - Piano Terra di via Cap. G. Facchinetti così composto:

- a) Appartamento identificato in catasto al Foglio 21, Particella 1194, Sub. 1, Cat. A/3, Cl. U, Cons. 5 vani, R.C. € 271,14;
Appartamento su un unico livello al Piano terra di Via Cap. G. Facchinetti composto da due camere da letto, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e disimpegno.
- b) Negozi identificato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, Sub.2, Cat. C/1, Cl.2, Cons. 109 mq, R.C. € 1.294,76;
Negozio composto da un grande locale principale, da un retrobottega e da un magazzino.
- c) Negozi identificato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, Sub. 3, Cat. C/1, Cl.2, Cons. 37 mq, R.C. € 439,50;
Negozio composto da un locale principale con affaccio su Via Cap. G. Facchinetti ed un retrobottega con affaccio sul cortile interno.

Valore del lotto di vendita n. 1: € 262.500,00

Le descrizioni sopra riportate sono quelle corrispondenti alla situazione catastale presente negli archivi dell’Agenzia del Territorio della provincia di Bergamo che però non coincide con quanto rilevato come già descritto in precedenza. Il effetti l’unità (a), è stata scissa, senza alcun atto autorizzativo, in due parti per cui attualmente una parte è adibita a salone per acconciature (Sup. Utile = 50,31 mq) e la rimanente parte ospita il magazzino, spogliatoio e servizi (Sup. Utile = 25,84 mq) relativi al negozio. Quest’ultimo (Sup. Utile = 200,01 mq) è stato ricavato dalla fusione, senza alcun atto autorizzativo, degli immobili (b) e (c).

Lotto n.2 – Piani 1-2 di via Cap. G. Facchinetti + box così composto:

- a) Appartamento al Primo Piano identificato in Catasto Foglio 21, Particella 1194, sub. 5, Cat. A/3, Cl. U, Cons. 6 vani, Rendita € 325,37;
Appartamento posto al Primo piano dell’immobile avente ingresso in Piazza Marconi composto da un ingresso, tre camere da letto, una cucina, un soggiorno un bagno e due balconi (ad est e ad ovest).

Confina a nord con il vano scale e con un appartamento di altra proprietà mentre gli altri tre lati sono liberi.

Superficie Utile: 129,76 mq;

Superficie Commerciale: 166,76 mq;

- b) Sottotetto al Piano Secondo non presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Bergamo.

Sup. Utile: 146,44 mq;

Sup. Commerciale: 16,57 mq.

- c) Box auto identificato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, sub. 4, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 15 mq, Rendita € 28,66;

Unità costituita da un unico locale con ingresso ad ovest sul cortile condominiale.

Sup. Utile: 19,11 mq;

Sup. Commerciale: 24,77 mq.

Confina a nord e ad est con appartamento della stessa proprietà (sub. 1) mentre i prospetti sud ed ovest sono esterni (insistono sul cortile condominiale).

Valore del lotto di vendita n. 2: € 118.000,00

Lotto n.3 – Piano Terra e sottotetto e area esterna di pertinenza in Via Galileo Galilei così composto:

- a) Capannone produttivo identificato in Catasto al Foglio 15, Particella 2368, Cat. D/7, R.C. € 8.726,00.

Immobile costituito da un piano Terra suddiviso in un grande laboratorio artigianale (870 mq) e una zona più piccola destinata ad uffici e accessori (185 mq) oltre ad un piano sottotetto (185 mq).

Confini: tutti i lati liberi.

- b) Area esterna di pertinenza (1.950 mq).

Valore del lotto di vendita n. 3: € 615.000,00

Lotto n.4 – Terreni in via Galileo Galilei così composto:

- a) Terreno identificato al Foglio 9, Particella 2353 (Sem. Irr. Arb.) Sup. 30 are e 80 ca ricadente nell’Ambito 30 – Produttivo Esistente di cui all’art. 45 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brignano Gera d’Adda;
- b) Terreno identificato al Foglio 9, Particella 2354 (Sem. Irr. Arb.) Sup. 12 are e 80 ca ricadente in “Strade pubbliche e parcheggi pubblici” di cui agli artt. 50 e 54 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brignano Gera d’Adda;
- c) Terreno identificato al Foglio 9, Particella 3640 (Sem. Irr. Arb.), Sup. 11 are e 10 ca ricadente in “Aree a verde pubblico e parcheggi pubblici” di cui agli artt. 53 e 54 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brignano Gera d’Adda;
- d) Terreno identificato al Foglio 9, Particella 3641 (Sem. Irr. Arb.), Sup. 31 are e 20 ca ricadente nell’Ambito 30 – Produttivo Esistente di cui all’art. 45 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brignano Gera d’Adda;
- e) Terreno identificato al Foglio 9, Particella 4232 (Sem. Irr. Arb.), Sup. 30 are e 10 ca ricadente nell’Ambito 30 – Produttivo Esistente di cui all’art. 45 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brignano Gera d’Adda;

Valore del lotto di vendita n. 4: € 849.000,00

Valore complessivo dei 4 lotti di vendita: € 1.844.500,00

*** *** ***

12) Provveda 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 all’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.

Alla data del primo accesso agli immobili, ovvero il 13 novembre 2018, i beni oggetto di procedura esecutiva erano tutti di proprietà della ditta ***** S.r.l. e sono tuttora in pieno possesso della stessa anche se non utilizzati, tranne i locali al piano terra di Via Cap. G. Facchinetti.

In particolare, il piano terra di Via Cap. G. Facchinetti, è stato suddiviso in due parti: una adibita a salone per acconciature (parte dell'immobile identificato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, sub. 1) e l'altra adibita a negozio (Foglio 21, Particella 1194, sub. 2 e sub 3) e relativo magazzino (altra parte dell'immobile identificato in Catasto al Foglio 21, Particella 1194, sub. 1).

Il salone per acconciature è stato locato alla sig.ra ***** (c.f. *****) mediante **contratto di locazione artigianale** (Allegato n. 8) datato 1 luglio 1996 e registrato a presso l'Ufficio di Registro di Treviso il 19 luglio 1996 Serie 3T n.644 avente durata di 6 anni + altri 6 anni. Successivamente, al suddetto contratto, è subentrata la sig.ra ***** (c.f. *****) s la scadenza prorogata fino al 30 giugno 2020.

Il negozio e il relativo magazzino sono locati alla ditta ***** (c.f. 02420900 16 5) **contratto di locazione** (Allegati n.ri 6 e 7) datato 1 luglio 1996 e registrato a presso l'Ufficio di Registro di Treviso il 19 luglio 1996 al Serie 3T n.ri 636- avente durata di 6 anni + altri 6 anni e prorogato fino al 30 giugno 2020.

*** *** ***

13) Provveda all'accertamento se i beni pignorati siano soggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Non risulta che i beni siano oggetto di procedure di cui al quesito.

*** *** ***

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

Si allegano:

- n.5 tavole con restituzione grafica delle planimetrie degli immobili:

n. 1 planimetria del Piano Terra di Via Cap. G. Facchinetti (scala 1: 200);

n. 1 planimetria del Piano Primo di Via Cap. G. Facchinetti (scala 1: 200);

- n. 1 planimetria del Piano Sottotetto di Via Cap. G. Facchinetti (scala 1: 200);
- n. 1 planimetria del box auto di Via Cap. G. Facchinetti (scala 1: 100);
- n. 1 planimetria del capannone artigianale di Via Galileo Galilei (scala 1: 200);

- **documentazione fotografica** (esterna-interna) dei cespiti composta da 18 pagine e n. 53 fotografie;

*** *** ***

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

L'incombenza verrà svolta a vendita effettuata.

*** *** ***

La presente relazione si compone di n. 42 pagine, nonché della copertina e dei seguenti allegati:

1. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 21 – Particella 1194 – sub.1 (richiesta n. **T170796** del 22.10.2018);
2. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 21 – Particella 1194 – sub.2 (richiesta n. **T170797** del 22.10.2018);
3. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 21 – Particella 1194 – sub.3 (richiesta n. **T170794** del 22.10.2018);
4. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 21 – Particella 1194 – sub.4 (richiesta n. **T170799** del 22.10.2018);
5. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:200) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 21 – Particella 1194 – sub.5 (richiesta n. **T170800** del 22.10.2018);

6. Planimetria catastale dell'immobile (scala 1:500) identificato al N.C.E.U. del Comune di Brignano Gera d'Adda al Foglio 15 – Particella 2368 (richiesta n. **T170795** del 22.10.2018);
7. Estratto di mappa del Foglio 915, Particelle 2354-3640-3640-4232 (prot. n. T298026/2018 del 7 gennaio 2019);
8. Restituzione grafica degli immobili;
9. Allegato fotografico;

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Treviglio lì 21/01/2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Marcello SCHIAVONE

