

---

**STUDIO 45 ENGINEERING – Bergamo**

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo

tel. e fax 035322151

mail : mbizioli@gmail.com

---

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n. 382/2011

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Istruttore Dr. Giovanni PANZERI

udienza 08/06/2012

promossa da

contro

---

geom. Maurizio Bizioli

---

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**Tribunale di Bergamo**

Esecuzione Immobiliare n.

**382/2011 REG. ES.**

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione:

**Dr. Giovanni PANZERI**

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. MAURIZIO BIZIOLI nato a Bergamo il  
14/12/1947 residente a Mozzo Via Vico, 3 con ufficio in Bergamo Via  
Ravizza, 26.

\*\*\*\*\*

Scadenza deposito Consulenza Tecnica:

**21/04/2012**

Proroga concessa

06/05/2012

Ulteriore proroga

06/06/2012

Udienza rinviata al giorno

..... alle ore .....

\*\*\*\*\*

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Redatta dal geom. Maurizio Bizioli libero professionista con Studio Tecnico in Bergamo Via Ravizza, 26 iscritto nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 173 e all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Bergamo al n.2151 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo, in forza del verbale di udienza in data 10/02/2012;

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 16/03/2012, nonché sulla base delle ispezioni e accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso l'Ufficio del Territorio

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

di Bergamo, la Conservatoria Registri Immobiliari, la Camera di Commercio, l'Archivio Notarile e presso il Comune di S. Omobono Terme.

La documentazione reperita presso i suddetti uffici è qui allegata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

**Quesito n. 01**

**Identificazione del cespite immobiliare**

Trattasi di più unità immobiliari, alcune con destinazione produttiva, altre con destinazione residenziale.

Il complesso è realizzato su un terreno in marcata pendenza verso il fiume Torrente Imagna con accesso, in alto, dalla strada comunale; gli immobili si trovano quindi su tre differenti quote: il piano terra nella quota più bassa a livello piazzali con accesso all'area produttiva; il piano fuori terra a livello cortile con accesso all'area produttiva/magazzini/uffici; il primo piano con accesso agli appartamenti.

Le U.I. con destinazione produttiva a livello piazzali sono state realizzate, nel tempo, mediante successivi ampliamenti della struttura originaria.

Le U.I. con destinazione produttiva a livello cortile hanno seguito nel tempo gli ampliamenti sottostanti.

Le U.I. ad uso residenziale al p. primo derivano dall'ampliamento dell'u.i. originaria a fianco della quale sono state realizzate.

Il complesso è dislocato in località Cepino Via Cepino, 15 ad un kilometro dal centro del Comune in zona, come già detto, caratterizzata da forti pendenze del terreno.

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

L'accesso dalla strada comunale alla zona produttiva avviene tramite due cancelli carrali a distanza di un centinaio di metri fra di loro tali da consentire ai mezzi pesanti, pur con qualche difficoltà dovuta alle pendenze in gioco, di caricare e scaricare agevolmente.

L'area su cui sorgono le unità immobiliari, ed in particolare l'area rappresentata dai mapp. 91 e 307 è confermata in PGT area di tessuto P1/P2 produttivo di completamento, mentre le aree circostanti mapp. 559 ( ex39 ), 40, 41, 44, 305, 311 sostanzialmente ricadono in are a TIN Tessuto di Interesse Naturalistico assolutamente inedificabili e sono rappresentate da boschi in forte pendenza verso il torrente Imagna.

Sul mapp. 559 ( ex 39 ) è da tempo realizzata la cabina Enel con annessa cabina di derivazione in b.t. della Ditta. L'accatastamento della cabina è stato regolarizzato dallo scrivente, in quanto mancante.

Nel complesso le aree interessate dall'esecuzione confinano in senso orario:

- a nord ovest con la strada comunale Stretta, vecchia mulattiera comunale per Cepino
- a nord est con il Torrente Imagna
- a sud con i mapp. 93, 310, 309, 308, con la strada privata di accesso al mapp. 199 sulla quale è consolidata servitù di passo carrale e pedonale di accesso alla Ditta, col mapp. 339
- ad ovest con la strada comunale Via Ponte di Pietra Cepino sulla quale si trova l'altro accesso carrale alla Ditta.

( cfr. all. 1, 1A, 1B )

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

I beni immobili da valutare, oggetto di pignoramento, sono identificati presso il CT nel Comune di S. Omobono Terme ( fg. 13 ) con i seguenti mapp. e subalterni: ( cfr. all. 2, 2A, 2B, 2C, 2D )

- mapp. 559 ( ex 39 ) bosco ceduo cl. 3 sup. 1190 RD € 2.46 RA € 0.25
- mapp. 40 prato cl. 3 sup. 1040 RD € 1.61 RA € 1.61
- mapp. 41 prato cl. 3 sup. 310 RD € 0.48 RA € 0.48
- mapp. 44 bosco ceduo cl.2 sup. 4565 RD € 11.79 RA € 1.41
- mapp. 305 bosco ceduo cl. 2 sup. 885 RD € 2.29 RA € 0.27
- mapp. 307 prato cl. 1 sup. 540 RD € 1.81 RA € 1.25
- mapp. 311 ( ex 93/b ) bosco ceduo cl. 3 sup. 6150 in attesa di inserimento catastale in banca dati

e presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel comune di S. OMOBONO TERME ( foglio 13 ) con il seguente mappale e subalterno ( cfr. all. 3, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E ):

- Mapp. 558 cat. D/1: cabina elettrica RC. 106.00 ( nuovo accatastamento )
- Mapp. 91 sub 702 cat. D/7: fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di attività industriale e non sciucettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, con attigua area pertinenziale RC. € 19'084.00
- Mapp. 91 sub 703 cat. D/7: fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di attività industriale e non sciucettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, con attigua area pertinenziale RC. € 2'430.00
- Mapp. 91 sub 4 cat. A/3 cl. 2 vani 6 RC € 309.87
- Mapp. 91 sub 3 cat. A/3 cl. 1 vani 5 RC € 222.08

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

- **Mapp. 91 sub 5 cat. A/3 cl. 3 vani 8,5 RC €. 526.79**

A miglior descrizione dei beni nel loro contesto si allegano estratti di mappa e le schede catastali ( all. 4, 4A, 4B, 4C, 4D )

**Quesito n. 02**

**Sommatoria descrizione del/dei beni**

Previa comunicazione di sopralluogo, il titolare della Ditta mi ha concesso la possibilità di visionare le unità immobiliari dall'esterno e dall'interno, come mostra la documentazione fotografica allegata ( all. 5 ).

Il sopralluogo è avvenuto nella forma la più dettagliata possibile per quanto è stato possibile rilevare, non essendo voluto intervenire in accompagnamento nessuno da parte della Ditta.

La rilevazione è stata difficoltosissima sia per la presenza di macchinari e materie prime e finite, sia per il fatto che gli aggiustamenti ed ampliamenti strutturali avvenuti nel tempo hanno implicato la realizzazione di una serie di pilastrature di dimensioni fuori standard e con angolature varie fra di loro tali da impedire controlli lineari.

Si è pertanto constatato quanto sotto:

*I beni oggetto della perizia consistono in*

- *una struttura muraria a piano terreno quota bassa ad uso produttivo artigianale ( ft. 1, 3, 9, 10, 11, 12, 27, 29, 40, 43, 92, 107 ) direttamente collegata all'area pertinenziale adibita a cortile/zona carico scarico e parcheggio ( ft. 1, 2, 47, 20, 23 ) e, lateralmente, a due percorsi carrali in pendenza di accesso all'area ( ft. 7, 20, 21, 29, 34, 36, 56 ). Sullo stesso piano vi sono una struttura di deposito in muratura ( ft. 3, 7, 34 ), una tettoia*

*in ferro in aderenza al corpo principale ( ft. 1, 6 ), un porticato in muratura ( ft. 30, 3 ), una struttura produttiva amovibile ( essiccatoio ) attualmente utilizzata per la produzione di pellet ( ft. 2, 18, 26, 31 ), un'altra struttura amovibile attualmente utilizzata come deposito segatura ( ft. 18, 23, 28 ) una tettoia in ferro di collegamento fra queste ultime e l'edificio ad uso produttivo ( ft. 2, 18, 23, 28 ). La parte di struttura verso sud è la più recente e quindi si trova in buono stato conservativo ( ft. 1, 3, 9, 10, 11, 12, 17 ), mentre la parte a nord, oggetto dei vari interventi di ampliamento, è nelle condizioni di normale/mediocre stato conservativo ( ft. 13, 14, 15, 16, 21, 29 ). Le due strutture produttive amovibili, tettoia di collegamento esclusa, non interessano la perizia nella quale verrà descritto il solo valore dell'area di piazzale su cui sorgono. La tettoia in ferro di collegamento è recente ed in buono stato conservativo. Tutto il percorso carrale perimetrale alle strutture è asfaltato, salvo per il piazzale posizionato a sud che è in terra battuta ( ft. 4 ). Tutte le impiantistiche convergono in una unica centrale termica ed in un unico locale quadri elettrici.*

- *Due strutture murarie a piano terreno quota alta, ad uso produttivo / artigianale / uffici ( ft. 69, 70, 92, 94, 96 ) collegate fra di loro e con la viabilità esterna tramite un percorso carrale con funzione di copertura della sottostante struttura, a sua volta collegato ad uno dei due accessi carrali del complesso più recente ( ft. 22, 25, 44 ). Una delle due strutture, quella a sud adibita a deposito prodotti lavorati, è costituita da un capannone prefabbricato di recente realizzazione in buono stato di conservazione completo dei necessari servizi ( ft. 5, 8, 22, 27, 39, 40, 41, 43, 94, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 ). L'altra struttura, quella verso nord, è stata*

*realizzata in ampliamento e perimetralmente alla struttura originaria, è in normali/mediocri condizioni conservative e viene utilizzata in parte come uffici, in parte come esposizione mobili, in parte come locali di verniciatura ( ft.46, 48, 49, 50, 69, 70, 90, 92, 93, 95, 99) . Tutto il percorso perimetrale è pavimentato permanentemente ( ft. 20, 21, 22, 36, 41, 42, 44, 47 ). Tutte le impiantistiche convergono nella unica centrale termica e nell'unico locale quadri elettrici posizionati a p. terra zona bassa nel corpo di fabbrica adibito ad uso produttivo.*

- *Una cabina elettrica esterna a tutti i corpi di fabbrica, posizionata a nord nella zona a bosco ma nell'immediata vicinanza della strada mulattiera comunale Via Stretta dalla quale si accede, composta da tre locali di cui uno riservato all'Enel, e gli altri due per i quadri elettrici ed i contatori della Ditta.*
- *N° 3 unità immobiliari ad uso residenziale a piano primo fuori terra, posizionate sovrastanti alla parte più vecchia di struttura ad uso produttivo / artigianale / uffici, in aderenza fra di loro e realizzate in ampliamento all'abitazione originale, due con ingresso dalla stessa balconata ( ft. 24, 56 ) ed una con ingresso separato ( ft. 25, 48 ), tutte e tre con accesso alla grande balconata comune di copertura della sottostante struttura produttiva sul lato verso est ( ft. 85, 88 ). Le u.i. non hanno box dedicati. La u.i. più vecchia, l'appartamento 1 ( ft. 24, 45, 51, 73/80 ), è in mediocre stato di conservazione avendo mantenuto le caratteristiche ed i materiali di finitura originali. L'accesso avviene dal cortile sovrastante gli uffici tramite una scaletta ed un balcone comune anche all'app. 2. La seconda u.i., appartamento 2 ( ft. 21, 52, 56, 81/84, 87, 91 ), è stata realizzata più*



---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*recentemente e, prur avendo mantenuto caratteristiche e finiture dell'epoca, si trova in normale stato di conservazione. L'accesso avviene dalla scaletta e dal balcone comune all'app.1. La terza u.i., appartamento 3 ( ft. 48, 57/69, 72 ), la più recente, esteriormente è in condizioni normali ma all'interno è di ampia superficie con buone finiture. L'accesso avviene in maniera indipendente dal cortile di collegamento fra i due capannoni. Come già detto le tre u.i.hanno accesso al grande terrazzo comune. Le caratteristiche descrittive dei materiali di finitura delle u.i. ad appartamento sono nelle tavole di elaborato. Le tre u.i. hanno impianti di riscaldamento a radiatori con unica caldaia che si trova in centrale termica a piano terreno quota bassa nel reparto produttivo.*

**Descrizione degli immobili rilevati:**

*L'accesso carrale al complesso avviene dalla Via Cepino a fianco dell'ingresso del cinema comunale. ( ft. 56 ) Un secondo accesso carrale avviene dalla strada privata di altra proprietà ad una ventina di metri a monte del primo.( ft. 36 ) I due accessi consentono ai mezzi pesanti di entrare ed uscire dal complesso con discreta facilità aiutati dal fatto che il percorso carrale lato est ( fiume ) è collegato a semianello e che sul lato sud vi è un piazzale in terra battuta di grande superficie ( ft 4, 7 ). L'accesso carrale al capannone, al reparto produttivo ed agli uffici a piano terra quota alta avviene tramite l'area cortilizia pavimentata in inerbato su struttura in cemento ( ft 44, 47, 48, 56 ) che consente anche l'accesso agli appartamenti.*

- *Mapp. 559 ( ex 39 ), 40, 41, 44, 305, 311 terreni attualmente adibiti a bosco in ripida pendenza dal piazzale / area transito degli edifici produttivi lato est verso il torrente Imagna ( ft. 2, 7, 23 )*

- *Mapp. 307 terreno parzialmente adibito a verde giardino ed in parte utilizzato come piazzale di accesso all'insediamento produttivo piano terra zona alta.*
- *Mapp. 91 Sub 702: Porzione di edificio ad uso produttivo artigianale, attualmente adibito a laboratorio per produzione di mobili ed accessori in legno, sito su due piani f.t. catastalmente individuati come piano terra e piano primo ma di fatto piano terra zona bassa e piano terra zona alta trovandosi il terreno in pendenza, con struttura portante ( travi, pilastri, muri perimetrali ) in calcestruzzo, soletta di copertura in materiale non indagato ( probabile laterocemento o soletta piena ), pavimento in battuto di cemento, serramenti in ferro con vetro singolo, pavimentazioni esterne in asfalto e inerbite. La parte di complesso verso sud a partire dal porticato fino a fine struttura risulta di recente costruzione ( anni '96-'98 ) mentre la parte rimanente è di epoca remota ( anni '62 ) ampliata e modificata nel tempo ( fino agli anni '88). Al piano terra basso nel laboratorio esistono due gruppi di servizi, uno doppio ed uno semplice per un totale di n° 6 wc, la maggior parte dei quali probabilmente fuori uso in quanto ingombri di materiali semilavorati o lavorati. L'altezza media dei locali è di ml. 4.10. Perimetralmente al piano trovano posto un deposito chiuso su tre lati con altezze da mt. 3.80 a mt. 3.20 privo di porta collegato con il retro del magazzino, quest'ultimo aperto, non pavimentato e a confine con la proprietà. Sul fronte est verso fiume ed in aderenza all'edificio vi è una tettoia in ferro di altezza ml. 4.80 con porte in telo utilizzata come deposito delle vernici ( quest'ultima realizzata abusivamente i cui costi per la sanatoria vengono sviluppati più avanti ) ed un porticato con porte in telo a ghigliottina ove trovano posto materie prime. A fianco vi è il locale quadri*

*elettrici e, a seguire, la centrale termica in uso all'intero complesso produttivo ed alle abitazioni. Distaccato mt. 7 dall'edificio principale e su un allargamento del piano stradale ottenuto mediante realizzazione di muri di sostegno prospicienti la valle, trovano posto due impianti produttivi per la realizzazione dei quali non vi era, a suo tempo, chiarezza in merito alla necessità autorizzativa comunale anche se uno è stato autorizzato con concessione del 2001. In ogni caso trattasi di due strutture di tipo produttivo smontabili in caso di necessità, per le quali non vi è obbligo di accatastamento, con il risultato di implementare l'area adibita a cortile per la cui realizzazione era stata rilasciata autorizzazione. Fra il laboratorio e le suddette strutture è stata realizzata abusivamente una tettoia con struttura in ferro e copertura in lamiera di mt. 16.40 x 7.20 con altezza di mt. 5.50 per la quale più avanti si sono previsti i costi per la sanatoria immobiliare. A perimetro della struttura, sui fronti nord, est e sud, vi è un'area cortilizia asfaltata in uso ai mezzi per il carico/scarico e, in parte, adibita a parcheggio. Sul terminale della suddetta area, in posizione sud, vi è un piazzale non asfaltato di superficie di circa mq. 970 per parcheggio autocarri e deposito provvisorio. A piano terra zona alta sul lato sud vi è il capannone adibito a deposito prodotti finiti autorizzato nell'anno '98 e realizzato in prefabbricato, in buono stato conservativo, dotato di tre accessi carrali due per il carico ( lato nord ) e uno per lo scarico sui mezzi di trasporto ( lato sud) con pavimento in battuto di cemento, serramenti in ferro e vetrocemento, completo di tre wc ed un locale spogliatoio. Al piano vi è un terrazzo/cortile di collegamento con l'altra struttura più datata, che si spinge anche sul fronte sud. Dal terrazzo si accede al laboratorio*

- attualmente destinato al reparto verniciatura, al locale esposizione ed agli uffici i quali, sullo stesso piano, godono di entrata separata. Nel complesso vi è la presenza di un solo servizio che, attualmente, risulta impraticabile. A fianco degli uffici trovano posto una lavanderia e due ripostigli con accessi dedicati che figurano pertinenziali all'edificio principale in quanto inseriti come tali nella scheda catastale. Il laboratorio ha un'altezza di mt. 2.90 mentre gli uffici sono alti mt. 2.50/2.80. I serramenti sono in ferro con vetro semplice mentre i pavimenti sono in battuto di cemento ed in ceramica negli uffici. Questa parte di struttura, ampliata e modificata nel tempo ( fino agli anni '88) è in scadente stato di conservazione.*
- **Mapp. 91 sub. 703:** *Porzione terminale di edificio ad uso produttivo artigianale, attualmente adibito a laboratorio per produzione di mobili ed accessori in legno, sito su due piani f.t. catastalmente individuati come piano terra e piano primo ma di fatto piano terra zona bassa e piano terra zona alta trovandosi il terreno in pendenza, con struttura portante ( travi, pilastri, muri perimetrali ) in calcestruzzo, soletta di copertura in materiale non indagato ( probabile laterocemento o soletta piena in cls ), pavimento in battuto di cemento, serramenti in ferro con vetro singolo, pavimentazioni esterne in asfalto e inerbite, recentemente ampliata fino alla soluzione attuale ( anno 2002).*
  - *La superficie complessiva commerciale della struttura produttiva interessante i mapp. 91 sub 702 e 703 fg. 13 cat. D/7 è di mq. 2'335.20 di edificio al p. terra zona bassa per una altezza di mt. 4.10 media oltre a mq. 152.70 di tettoie ed un volume totale complessivo di mc. 10'390, e di mq. 2'106.90 di edificio nella zona alta di cui mq. 1'065.5 per altezze di mt. 2.90*

*nella parte vecchia per un totale di mc. 3'090 e di mq. 1'041.40 per altezze di mt. 4.70 nella parte nuova per un totale di mc. 4'895, ed un volume complessivo di mc. 7'985. Il totale complessivo di superficie commerciale è di mq. 4'595 per un volume totale di mc. 18'375.*

- *Le aree a parcheggio e di piazzale in uso alla struttura produttiva sono di mq. 4'119 incluse le due strade di accesso e l'area a piazzale sulla quale sorgono le due strutture per impianto produttivo ( essiccatoio e deposito segatura ).*
- ***Mapp. 558** cabina elettrica suddivisa in tre locali, uno destinato a cabina apparecchiature enel e due a locali contatori ( a seguito dell'inserimento in mappa della cabina il mappale a CT sul quale la stessa è edificata ha assunto il nuovo identificativo mapp. 559 fg. 13 ). La superficie della cabina elettrica è di mq. 20 per un volume totale di mc. 50*
- ***Mapp. 91 sub 4** ( appartamento 1 ): trattasi di appartamento al p. 1 fuori terra, con accesso dal cortile a piano terra zona alta tramite una scaletta ed una loggia comune al sub. 3 ( appartamento 2 ). L'appartamento, costituito da cucina, soggiorno, corridoio, tre camere ed un solo servizio, ha ottenuto licenza di costruzione nell'anno 1962, è stato ampliato con licenza edilizia del '78 ed è rimasto con le finiture originali descritte in tavola grafica allegata. Lo stesso è dotato di sottotetto al quale non è stato possibile accedere ma che si ritiene sia di scarso valore economico, stimate dalle fotografie le altezze e viste le difficoltà di accesso. L'appartamento è collegato tramite una portafinestra con la grande terrazza esterna realizzata nel '88 comune sul fronte est del complesso residenziale. La superficie*

*commerciale dell'appartamento è di mq. 135,70 oltre al balcone di mq. 7.30.*

*l'altezza dell'appartamento è di ml. 2.95.*

- **Mapp. 91 sub 3** ( appartamento 2 ): *trattasi di appartamento al p. 1 fuori terra, con accesso dal cortile a piano terra zona alta tramite una scaletta ed una loggia comune al sub. 4 ( appartamento 1 ). L'appartamento, costituito da cucina, soggiorno, corridoio, due camere ed un solo servizio, ha ottenuto licenza di costruzione nell'anno 1972 ed è rimasto con le finiture originali descritte in tavola grafica allegata. L'appartamento è collegato tramite una portafinestra con la grande terrazza esterna comune realizzata nel '88 sul fronte est del complesso residenziale. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 99.00 oltre al balcone di mq. 10.20. l'altezza dell'appartamento è di ml. 2.95.*
  
- **Mapp. 91 sub 5** ( appartamento 3 ): *trattasi di appartamento al p. 1 fuori terra con accesso indipendente dall'area cortilizia di collegamento fra i due capannoni tramite una terrazza cui si accede da una breve scala. la struttura è stata realizzata con concessione del '83 e con successivo cambio di destinazione d'uso nel '86. L'appartamento, di taglio molto grande e con buone finiture, è composto da grande cucina, enorme soggiorno, tre camere da letto, due bagni, una stileria, un ripostiglio e tre terrazzi di cui uno a pozzo. Le finiture sono descritte in tavola grafica allegata. L'appartamento è collegato tramite una portafinestra con la grande terrazza esterna comune realizzata nel '88 sul fronte est del complesso residenziale. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 210.50 oltre ai balconi aperti di mq. 32.70 ed un balcone a pozzo di mq. 10.70. L'altezza*

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*dell'appartamento è di ml. 2.85 salvo per i locali ripostiglio, stileria ed una parte della camera 3 con altezze varie indicate in elaborato.*

**Quesito n. 03**

***Per le costruzioni iniziate anteriormente al 02 Settembre 1967, procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della Legge n. 47/85***

*Sono state recuperate in Comune tutte le pratiche autorizzative, seppur parzialmente incomplete nella veste grafica e negli allegati ( agibilità/abitabilità, collaudi, certificati prevenzione incendi ecc. ).*

**Quesito n. 04**

***Per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi, in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio e a pagare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94; nel caso che queste circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti***

*Vengono di seguito elencati gli atti autorizzativi rintracciati presso l'UTC.*

- *Licenza edilizia 19 del 17/07/1962 riguardante il p.t ed il p1 del mapp. 91 sub. 4 ( app. 1 ) con pratica abitabilità.*

- *Licenza edilizia 270/62 del 07/10/1972 riguardante la formazione di appartamento del mapp. 91 sub. 4 ai p.t e p.1 ( app. 2 ) con pratica agibilità.*
- *Licenza edilizia 39 del 06/08/1977 per ampliamento laboratorio al p. terra e formazione balcone al p. 1, con pratica agibilità e collaudo statico.*
- *Licenza 74 del 12/02/1978 per ampliamento appartamento mapp. 91 sub 4. La pratica di agibilità non è stata reperita.*
- *In data 05/08/1980 prot. 1650 è stata richiesta una concessione edilizia per ampliamento capannone al p. interrato, concessione non rilasciata.*
- *Concessione edilizia 52 del 06/07/1983 per ampliamento laboratorio artigianale mediante formazione di piano interrato, piano terra e balconata al p. primo completa di agibilità e collaudo statico strutturale.*
- *Concessione edilizia 51 del 13/12/1985 per formazione di silos e relativo basamento.*
- *Concessione edilizia 5 del 10/02/1986 per cambio di destinazione d'uso balconata di cui alla concessione 52/83 da tettoia ad appartamento mapp. 91 sub. 5 ( app. 3 ). Il documento relativo all'agibilità non è stato rintracciato.*
- *Concessione edilizia 49 del 31/10/1987 per realizzazione di accesso carrale.*
- *Concessione edilizia 51 del 05/11/1987 per formazione muri sostegno.*
- *Concessione edilizia 23 del 23/02/1988 per ampliamento laboratorio piano terra zona bassa e ampliamento balconata sovrastante in uso alle abitazioni. Non è stato rintracciato il documento relativo all'agibilità ne quello del collaudo statico strutturale.*



- *Pratica di richiesta di concessione edilizia per ampliamento capannone n. 134/1989 respinta.*
- *Concessione edilizia 14 del 04/06/1991 per formazione cabina enel.*
- *Pratica di richiesta concessione edilizia n. 130/91 per variante cabina enel non rilasciata.*
- *Pratica di condono n. 63 presentata il 28/02/1995 non procedibile.*
- *Pratica di condono n. 65 presentata il 28/02/1995 per ampliamento piazzale lato est capannone vecchio, regolarmente accettata con oblazione versata.*
- *Concessione edilizia 2425 del 15/05/1995 per spianamento area per ampliamento capannone lato sud.*
- *DIA 13 del 20/03/1996 per formazione recinzioni e accesso carrale nuovo capannone ( ampliamento lato sud ).*
- *Concessione edilizia 94 del 12/11/1996 ampliamento laboratorio a piano terra zona bassa e formazione sovrastante capannone a p. terra zona alta ( ampliamento lato sud ). Non sono stati rintracciati ne collaudi ne agibilità.*
- *Variante n. 19 del 30/04/1998 a concessione edilizia 94/96 per rotazione edificio, modifiche interne e formazione di soletta su piazzale lato sud. Non sono stati rintracciati ne collaudi ne agibilità.*
- *Autorizzazione n. 46 del 21/10/2000 per posa provvisoria di tettoia sul piazzale non asfaltato lato sud. ( tettoia allo stato di fatto non rilevata ).*
- *Concessione edilizia 21 del 10/10/2001 per costruzione di cella di essiccazione.*
- *Concessione edilizia 40 del 09/05/2002 per ampliamento di laboratorio a piano terra zona bassa, sotto la soletta di cui alla variante 19/98. E' stato rintracciato il verbale di collaudo statico strutturale, la domanda per*

*l'agibilità e la dichiarazione da parte del tecnico di presentazione del progetto presso i VVFF e di realizzazione degli impianti a norma.*

- *DIA 65 del 10/09/2001 per posa provvisoria di tettoia sul piazzale non asfaltato lato sud. ( tettoia allo stato di fatto non rilevata ).*
- *Le unità immobiliare sono state trovate conformi a quanto autorizzato, salvo lievi difformità nella parte costruttiva più datata che, per le modalità autorizzative/costruttive dei tempi possono essere considerate nella norma. Le uniche opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo sono due tettoie in ferro lato est a piano terra zona bassa, una di collegamento fra il corpo di fabbrica dell'edificio produttivo e le due strutture di tipo produttivo, realizzata in acciaio a putrelle, smontabile con copertura in lamiera, di dimensioni mt. 16.40 x 7.20 con altezza di mt. 5.50 e l'altra realizzata nello stesso modo ma in aderenza al magazzino/laboratorio, di dimensioni mt. 9.35 x 3.70 con altezza ml. 4.80 per le quali, assunte le necessarie informazioni presso l'UTC i costi per la sanatoria in considerazione del fatto che le struttura sono sanabili ( seppur con qualche difficoltà per il fatto che si è in zona di vincolo ambientale con parere obbligatorio della Regione Lombardia ) sono i seguenti:*

- *Zona P2 edifici Produttivi nuovo, primaria secondaria e smaltimento rifiuti = €.*  $11.95 + 8.70 + 3.80 = €.$   $24.45 \times 2$  *( sanatoria ) = €.* **48.90/mq.**
- *Sanzione per vincolo ambientale ( stimata prudenzialmente )= €.* **100/mq.**

Tettoia ml. 16.40 x 7.20 = mq. 118.08 x €. ( 48.90 + 100) = €. 17'582,11

Tettoia ml. 9.35 x 3.70 = mq. 34.60 x €. ( 48.90 + 100)= €. 5'151,94

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Diritti segreteria per accertamento compatibilità ambientale	€.	50,00
Spese progettuali, rich. Svincolo, calcoli strutturali, collaudo	€.	4'500,00
Spese catastali ( tasse + spese tecniche )	€.	1.200,00
		_____
<b>Sommano</b>	<b>€.</b>	<b>28'484,05</b>

**Quesito n. 05**

***Per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'articolo 18 della Legge 47185***

*I terreni mapp. 559 ( ex 39 ), 40, 41 interessati dall'esecuzione sono coltivati a bosco e sono raggiungibili con difficoltà per il taglio legna. I terreni mapp. 44, 305, 311 sono in parte coltivati a bosco ed in parte sono stati utilizzati come ampliamento della zona perimetrale adibita a parcheggio/viabilità. Il mapp. 91 sostanzialmente è occupato dagli edifici produttivi e residenziali con aree a piazzale, deposito. L'area del mapp. 307 è occupata in parte dal giardino ed in parte dalla viabilità di accesso agli edifici produttivi al p. terra zona alta. Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant Omobono in data 22/03/2012 ( all. 6).*

**Quesito n. 06**

***Proceda all'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....***

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 04/05/2012 che si allegano in copia ( all. 2/3 ) risulta che le unità immobiliari al catasto Terreni fg. 13 mapp.559 ( ex 39), 40, 41, 44, 305 interessate dall'esecuzione sono intestate a ..... con sede in [REDACTED] e che tali dati corrispondono con quanto indicato in atto di pignoramento. A maggior chiarimento si segnala che il mapp. 39 a seguito dell'accatastamento della cabina enel sullo stesso allocata da tempo ha assunto il nuovo identificativo mapp. 559. Per quanto concerne il fg. 13 mapp. 307 il riallineamento catastale all'intestazione .....con sede in [REDACTED] è stato all'uopo eseguito nei giorni scorsi dal Notaio Giovanni Vacirca relatore nell'anno 1990 di cessione di quote sociali alla Ditta eseguita, risultando il bene, a CT, ancora di ..... da anni deceduta. Per tale motivo lo storico del suddetto mappale non esiste. Per quanto concerne il fg. 13 mapp. 311 non risultante inserito nella banca dati dell'UTE di Bergamo all'intestazione ..... con sede in [REDACTED] lo scrivente verificato l'atto Notaio Pietro Boni del 09/06/1995 rep. 46235 per cessione di bene da ..... a .....con sede in [REDACTED] ha effettuato istanza ( all 2D ) all'Agenzia del Territorio con prot. BG0106474/2012 in data 18/04/2012 in attesa di rettifica. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 04/05/2012 che si allega in copia ( all 3A ) risulta che le unità immobiliari al NCEU fg. 13 mapp.91 sub. 702 e 91 sub. 703 interessate dall'esecuzione sono intestate a .....c con sede i [REDACTED] e che tali dati corrispondono con quanto indicato in atto di pignoramento. Per quanto concerne i seguenti mappali, fg. 13 mapp. 91 sub. 3, sub. 4 e sub. 5 gli stessi risultano catastalmente ancora intestati a ..... deceduto [REDACTED] lo scrivente ha pertanto effettuato istanza all'Agenzia del Territorio ( all. 3B) prot. BG0106470/2012 del 18/04/2012 di

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*allineamento alla successione con intestazione dei beni mapp. 91 sub. 5 a ..... per la proprietà e ..... per l'usufrutto, mapp. 91 sub. 3 a ..... per la proprietà [REDACTED] ..... rettifica.*

*La cabina elettrica di cui all'atto di servitù a firma Notaio Pietro Boni del 17/01/1992 rep. 38727 trascritto il 24/04/1992 n. 14646/10428 presente in atti della procedura esecutiva, autorizzata con concessione edilizia 14/91 ed esistente in loco sul mapp. 39 fg. 13 non è mai stata a suo tempo accatastata. Lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accatastamento in data 19/04/2012. La cabina risulta ora accatastata al NCEU con il mapp. 558 fg. 13. (all 7, 7A, 7B, 7C) Tale accatastamento ha implicato la modifica e l'assunzione di nuovo identificativo del mappale a CT del terreno su cui si trova.*

*La copia delle visure e delle schede catastali relative vengono allegare alla perizia .*

**Quesito n. 07**

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

*Fatti salvi gli allineamenti catastali di cui ai punti precedenti, all'atto della notifica del pignoramento i beni risultavano intestati a:*

*CT fg. 13 mapp. 559 ( ex 39 ), 40, 41, 44, 305, 307, 311 ( in attesa inserimento in banca dati )*

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

NCEU fg. 13 mapp. 91 sub. 702 e sub. 703 cat. D/7 e mapp. 558 ( nuovo accatastamento cabina enel )

proprietà per la quota di 1000/1000

..... C con sede in [redacted] ( ora S. [redacted] ) cf.

.....

NCEU fg. 13 mapp. 91 sub. 4 cat. A/3 vani 6 ( in attesa allineamento successione )

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

..... nata a [redacted] ..... cf. ....

NCEU fg. 13 mapp. 91 sub. 3 cat. A/3 vani 5 ( in attesa allineamento successione )

Nuda proprietà per quota intera a

..... nato [redacted] ..... cf. ....

Diritto di usufrutto per quota intera a

..... nata [redacted] ..... cf. ....

NCEU fg 13 mapp. 91 sub. 5 cat. A/3 vani 8.5 ( in attesa allineamento successione )

Diritto di usufrutto per quota intera a

..... nata [redacted] ..... cf. ....

**Quesito n. 08**

***Accerti l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai beni medesimi, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di***

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

A seguito di visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo con aggiornamento al 06.03.2012, si è accertato che l'attuale proprietario dei beni immobili posti nel Comune amministrativo di Sant Omobono Imagna identificati presso il N.C.T. con il Fg. 13 Mapp. 39 ( ora 559 ), 40, 41, 44, 305, 311 e N.C.E.U. con il Fg. 13 Mapp. 91 subb. 702 e 703, risulta essere:

Piena proprietà

..... con sede a [REDACTED]

Cod. Fisc. ....

#### CRONISTORIA

#### **PREMESSA**

..... [REDACTED] il .....

Cod. Fisc. ....

Piena proprietà dei mapp. 39, 40, 41 e 44 da data anteriore al ventennio

..... nato a [REDACTED] .....

Cod. Fisc. ....

Piena proprietà dei mapp. 305 e 311 da data anteriore al ventennio

#### **TRASCRIZIONE NN. 3380/2553 DEL 28.01.1987**

Atto: Costituzione di Società con conferimento di beni immobili autenticata dal Notaio Carlo Pannone di Sant Omobono Imagna (BG) il 29.12.1986 rep. n. 41078/1494, registrata a Bergamo il 16.01.1987.

Contro: Piena proprietà ..... nato [REDACTED]

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

il ..... Cod. Fisc. ....

Favore: Piena proprietà ..... con se

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 2 (originale consistenza).

**TRASCRIZIONE NN. 9004/6579 DEL 28.03.1989**

Atto: Modificazione di ragione sociale autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 28.02.1989 rep. n. 31395, registrata a Bergamo il 16.03.1989 al n. 1303 serie 1V.

Contro: Piena proprietà ..... con sede

Favore: Piena proprietà ..... con sede

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 2 (originale consistenza).

**TRASCRIZIONE effettuata da parte Notaio Vacirca**

Atto: Cessione di quote e modificazione di ragione sociale autenticata dal Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo il 25.07.1990 rep. n. 31542/3537, registrata a Bergamo il 03.08.1980 al n. 3252/2.

Contro: Piena proprietà ..... con sede

Favore: Piena proprietà ..... con sed

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 307 (ex 679/b) di mq. 450, N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 2 (originale consistenza), oltre ad altri.

**TRASCRIZIONE NN. 28874/20660 DEL 24.08.1992**

Atto: Denuncia di successione apertasi a Sant Omobono Imagna (BG) il 17.10.1989, registrata a Bergamo il 28.01.1992 al n. 262 Vol. 1991.



Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Contro: Piena proprietà ..... nato a [REDACTED]  
[REDACTED] il ..... Cod. Fisc. ....

Favore: [REDACTED] .....  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....  
[REDACTED] nato a Sant Omobono Imagna (BG) il .....  
Cod. Fisc. ....  
[REDACTED]  
[REDACTED] Cod. Fisc. ....  
[REDACTED] ..... Cod.  
Fisc. ....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 39 di  
mq. 1.210, Mapp. 40 di mq. 1.040, Mapp. 41 di mq. 310 e  
Mapp. 44 di mq. 4.565.

**TRASCRIZIONE NN. 10949/8390 DEL 04.04.1991**

Atto: Compravendita autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno  
San Salvatore (BG) il 06.03.1991 rep. n. 36690, registrata a  
Bergamo.

Contro: ..... nato [REDACTED]  
[REDACTED] Cod. Fisc. ....  
[REDACTED] nato [REDACTED] ..... Cod.  
Fisc. ....  
[REDACTED] nato a [REDACTED] ..... Cod.  
Fisc. ....  
[REDACTED] nato [REDACTED] .....  
Cod. Fisc. ....

Favore: Piena proprietà ..... con sede [REDACTED]  
[REDACTED] .....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 39 di  
mq. 1.210, Mapp. 40 di mq. 1.040, Mapp. 41 di mq. 310 e  
Mapp. 44 di mq. 4.565.

**TRASCRIZIONE NN. 18344/13389 DEL 16.06.1995**

Atto: Compravendita autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

San Salvatore (BG) il 09.06.1995 rep. n. 46235, registrata a Bergamo.

Contro: Piena proprietà ..... nato [REDACTED]  
il ..... Cod. Fisc.....

Favore: Piena proprietà.....con [REDACTED]  
[REDACTED] Cod. Fisc. ....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 305  
di mq. 885 e Mapp. 311 di mq. 6.150 oltre ad altri.

LIBERTA'

Alla data di statuizione i beni in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE NN. 16565/2969 DEL 30.05.1991**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal  
Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il  
17.05.1991 rep. n. 37165/8923.

Contro: Piena proprietà ..... con sede [REDACTED]  
[REDACTED] ..... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta  
Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £  
85.000.000 (somma capitale £ 50.000.000) della durata di  
anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91  
sub. 2 (originale consistenza) oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 14646/10428 DEL 24.04.1992**

Atto: Servitù autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San  
Salvatore (BG) il 17.01.1992 e 27.03.1992 rep. n. 38727 e  
39264, registrata a Bergamo.

Contro: .....con sede [REDACTED]  
[REDACTED] .....

Favore: ENEL Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede a Roma

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Cod. Fisc. 00811720580.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 39

Note: Servitù per il mantenimento di cabina elettrica e di elettrodotto.

**ISCRIZIONE NN. 22433/4513 DEL 23.07.1994**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 20.07.1994 rep. n. 44679/13148.

Contro: Piena proprietà .....con sede [redacted] ..... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 289.000.000 (somma capitale £ 170.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 2 (originale consistenza) oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 13467/2960 DEL 26.04.1997**

Atto: Ipoteca volontaria autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno san Salvatore (BG) il 23.07.1997 rep. n. 49166.

Contro: Piena proprietà .....con [redacted] .....

Favore: Credito Italiano S.p.a. con sede a Genova Cod. Fisc. 00348170101 per la somma di £ 1.200.000.000 (somma capitale £ 600.000.000) della durata di anni 10.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 305 di mq. 885 e Mapp. 311 di mq. 6.150 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 47215/12992 DEL 03.09.2004**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario autenticata dal Notaio Armando Santus di Bergamo il 31.08.2004 rep. n. 12415/4222.

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Contro: Piena proprietà .....con sede a [REDACTED]  
[REDACTED] .....

Favore: San Paolo IMI S.p.a. con sede a Torino Piazza San Carlo n.  
156 Cod. Fisc. 06210280019 per la somma di € 200.000,00  
(somma capitale € 100.000,00) della durata di anni 7.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91  
sub. 702.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 47216/12993 DEL 03.09.2004**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario  
autenticata dal Notaio Armando Santus di Bergamo il  
31.08.2004 rep. n. 12416/4223.

Contro: Piena proprietà..... con sede [REDACTED]  
[REDACTED] ..... (terzo datore  
d'ipoteca);  
..... con sede [REDACTED]  
..... (debitore non datore d'ipoteca).

Favore: San Paolo IMI S.p.a. con sede a Torino Piazza San Carlo n.  
156 Cod. Fisc. 06210280019 per la somma di € 200.000,00  
(somma capitale € 100.000,00) della durata di anni 7.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91  
sub. 703.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 35033/20467 DEL 28.05.2008**

Atto: Pignoramento immobiliare autenticato dal Tribunale di  
Bergamo il 08.03.2008 rep. n. 373.

Contro: Piena proprietà .....con sede a [REDACTED]  
[REDACTED] .....

Favore: Unicredit Banca d'Impresa S.p.a. con sede a Verona Cod.  
Fisc. 03656170960.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 305  
di mq. 885, Mapp. 311 di mq. 6.150, N.C.E.U. Fg. 13 Mapp.

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

91 subb. 702 e 703.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 26959/4968 DEL 18.05.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 24.12.2009 rep. n. 6028.

Contro: Piena proprietà ..... con [REDACTED] ..... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di € 180.000,00 (somma capitale € 136.660,97).

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 39 di mq. 1.210, Mapp. 40 di mq. 1.040, Mapp. 41 di mq. 310, Mapp. 44 di mq. 4.565, Mapp. 305 di mq. 885 e Mapp. 311 di mq. 6.150 N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 subb. 702 e 703.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 14897/8410 DEL 22.03.2011**

Atto: Pignoramento immobiliare autenticato dal Tribunale di Bergamo il 09.03.2011 rep. n. 624.

Contro: Piena proprietà ..... con [REDACTED] ..... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.T. Fg. 13 Mapp. 39 di mq. 1.210, Mapp. 40 di mq. 1.040, Mapp. 41 di mq. 310, Mapp. 44 di mq. 4.565, Mapp. 305 di mq. 885 e Mapp. 311 di mq. 6.150 N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 subb. 702 e 703.

Note: Nessuna annotazione a margine.

Non risulta agli atti servitù di passo carrale e pedonale dal fg. 13 mapp. 91 al fg. 13 mapp. 199 strada privata di accesso ad altri mappali, servitù di fatto esistente.

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*A seguito di visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo con aggiornamento al 06.03.2012, si è accertato che l'attuale proprietario del bene immobile posto nel Comune amministrativo di Sant Omobono Imagna identificati presso il **N.C.E.U. con il Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4** risulta essere:*

Piena proprietà

..... nata [REDACTED] .....

**Cod. Fisc.** .....

CRONISTORIA

**PREMESSA**

..... [REDACTED] .....

**Cod. Fisc.** .....

Piena proprietà da data anteriore al ventennio

**TRASCRIZIONE NN. 28874/20660 DEL 24.08.1992**

Atto: Denuncia di successione apertasi a Sant Omobono Imagna [REDACTED] registrata a Bergamo il 28.01.1992 ai n. 262 Vol. 1991.

Contro: Piena proprietà ..... nato a [REDACTED]  
il ..... Cod. Fisc. ....

Favore: Piena proprietà ..... [REDACTED]  
(BG) il ..... Cod. Fisc. ....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4.

LIBERTA'

Alla data di statuizione il bene in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE NN. 16565/2969 DEL 30.05.1991**

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 17.05.1991 rep. n. 37165/8923.

Contro: Piena proprietà ..... nata a [REDACTED] (BG) ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 85.000.000 (somma capitale £ 50.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 22433/4513 DEL 23.07.1994**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 20.07.1994 rep. n. 44679/13148.

Contro: Piena proprietà ..... nata [REDACTED] il ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 289.000.000 (somma capitale £ 170.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 8624/2187 DEL 15.02.2006**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario autenticata dal Notaio Francesco Mannarella di Bergamo il 13.02.2006 rep. n. 44349/27621.

Contro: Piena proprietà ..... [REDACTED] [REDACTED] .....Cod. Fisc. .... (terzo datore).  
..... con sede a Sant Omobono Imagna Cod. Fisc.

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

..... (debitore non datore di ipoteca)

Favore: Banca di Bergamo S.p.a. Con sede a Bergamo in Via Camozzi n. 10 Cod. Fisc. 02348370160 per la somma di € 360.000,00 (somma capitale € 200.000,00) della durata di anni 10.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 26959/4968 DEL 18.05.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 24.12.2009 rep. n. 6028.

Contro: Piena proprietà ..... nata [REDACTED] il ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di € 180.000,00 (somma capitale € 136.660,97).

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 4 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 14897/8410 DEL 22.03.2011**

Atto: Pignoramento immobiliare autenticato dal Tribunale di Bergamo il 09.03.2011 rep. n. 624.

Contro: Piena proprietà ..... nata [REDACTED] il ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 subb. 4 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

*A seguito di visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di*



Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*Bergamo con aggiornamento al 06.03.2012, si è accertato che gli attuali proprietari dei beni immobili posti nel Comune amministrativo di Sant Omobono Imagna identificati presso il N.C.E.U. con il Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 risultano essere:*

Piena nuda proprietà

..... nato [REDACTED] .....

**Cod. Fisc.** .....

Usufrutto

..... [REDACTED] .....

**Cod. Fisc.** .....

CRONISTORIA

**PREMESSA**

..... [REDACTED] .....

**Cod. Fisc.** .....

Piena proprietà da data anteriore al ventennio

**TRASCRIZIONE NN. 28874/20660 DEL 24.08.1992**

Atto: Denuncia di successione apertasi a Sant Omobono Imagna [REDACTED] registrata a Bergamo il 28.01.1992 al n. 262 Vol. 1991.

Contro: Piena proprietà ..... nato a [REDACTED] (BG) il ..... Cod. Fisc. ....

Favore: Piena nuda proprietà ..... nato [REDACTED] [REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....

Usufrutto ..... [REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3.

LIBERTA'

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Alla data di statuizione il bene in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE NN. 16565/2969 DEL 30.05.1991**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 17.05.1991 rep. n. 37165/8923.

Contro: Piena nuda proprietà ..... nato [REDACTED]  
[REDACTED] il ..... Cod. Fisc. ....  
*Usufrutto* ..... [REDACTED]  
..... *Cod. Fisc.* ..... *oltre ad altri.*

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 85.000.000 (somma capitale £ 50.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 22433/4513 DEL 23.07.1994**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 20.07.1994 rep. n. 44679/13148.

Contro: Piena nuda proprietà ..... nata a [REDACTED]  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....  
*Usufrutto* ..... *nata a* [REDACTED]  
..... *Cod. Fisc.* ..... *oltre ad altri.*

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 289.000.000 (somma capitale £ 170.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**ISCRIZIONE NN. 8624/2187 DEL 15.02.2006**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario autenticata dal Notaio Francesco Mannarella di Bergamo il 13.02.2006 rep. n. 44349/27621.

Contro: Piena nuda proprietà ..... [redacted]  
[redacted] il ..... Cod. Fisc. .... (terzo datore);  
Usufrutto ..... [redacted]  
..... Cod. Fisc. .... (terzo datore).  
..... con sede [redacted]  
..... (debitore non datore di ipoteca)

Favore: Banca di Bergamo S.p.a. Con sede a Bergamo in Via Camozzi n. 10 Cod. Fisc. 02348370160 per la somma di € 360.000,00 (somma capitale € 200.000,00) della durata di anni 10.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 26959/4968 DEL 18.05.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 24.12.2009 rep. n. 6028.

Contro: Piena nuda proprietà ..... [redacted]  
[redacted] ..... Cod. Fisc. ....  
Usufrutto ..... [redacted]  
..... Cod. Fisc. ....

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di € 180.000,00 (somma capitale € 136.660,97).

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**ISCRIZIONE NN. 45753/9033 DEL 10.08.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 21.12.2009 rep. n. 12985.

Contro: Piena nuda proprietà ..... [redacted] ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede a Verbania (VB) in Piazza Aldo Moro n. 8 Cod. Fisc. 00118720036 per la somma di € 120.000,00 (somma capitale € 104.298,01).

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 14897/8410 DEL 22.03.2011**

Atto: Pignoramento immobiliare autenticato dal Tribunale di Bergamo il 09.03.2011 rep. n. 624.

Contro: Piena nuda proprietà ..... [redacted] ..... Cod. Fisc. ....

Usufrutto ..... [redacted] ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 3 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

*A seguito di visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo con aggiornamento al 16.03.2012, si è accertato che gli attuali proprietari del bene immobile posto nel Comune amministrativo [redacted] Imagna identificato presso il **N.C.E.U. con il Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5** risultano essere:*

Piena nuda proprietà

..... nato [redacted] ..... Cod. Fisc. ....

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Usufrutto

..... nata a [REDACTED] .....

Cod. Fisc. ....

CRONISTORIA

**PREMESSA**

..... nato a [REDACTED] .....

Cod. Fisc. ....

Piena proprietà da data anteriore al ventennio

**TRASCRIZIONE NN. 28874/20660 DEL 24.08.1992**

Atto: Denuncia di successione apertasi a Sant Omobono Imagna  
[REDACTED] registrata a Bergamo il 28.01.1992 al n.  
262 Vol. 1991.

Contro: Piena proprietà ..... nato [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. ....

Favore: Piena nuda proprietà ..... [REDACTED]  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....  
Usufrutto ..... [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. ....

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91  
sub. 5.

LIBERTA'

Alla data di statuizione il bene in esame risulta gravato dalle seguenti  
formalità pregiudizievoli.

**ISCRIZIONE NN. 16565/2969 DEL 30.05.1991**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal  
Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il  
17.05.1991 rep. n. 37165/8923.

Contro: Piena nuda proprietà ..... nato [REDACTED]  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Usufrutto ..... nata a [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 85.000.000 (somma capitale £ 50.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 22433/4513 DEL 23.07.1994**

Atto: Ipoteca volontaria per concessione di mutuo autenticata dal Notaio Piero Boni di Almenno San Salvatore (BG) il 20.07.1994 rep. n. 44679/13148.

Contro: Piena nuda proprietà ..... nato [REDACTED]  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. ....

Usufrutto ..... [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. Con sede a Bergamo Largo Porta Nuova n. 2 Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di £ 289.000.000 (somma capitale £ 170.000.000) della durata di anni 5.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 26959/4968 DEL 18.05.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 24.12.2009 rep. n. 6028.

Contro: Usufrutto ..... na [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166 per la somma di € 180.000,00 (somma capitale € 136.660,97).

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**ISCRIZIONE NN. 45753/9033 DEL 10.08.2010**

Atto: Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo autenticata dal Tribunale di Bergamo il 21.12.2009 rep. n. 12985.

Contro: Piena nuda proprietà ..... [REDACTED]  
[REDACTED] ..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede a Verbania (VB) in Piazza Aldo Moro n. 8 Cod. Fisc. 00118720036 per la somma di € 120.000,00 (somma capitale € 104.298,01).

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**TRASCRIZIONE NN. 14897/8410 DEL 22.03.2011**

Atto: Pignoramento immobiliare autenticato dal Tribunale di Bergamo il 09.03.2011 rep. n. 624.

Contro: Usufrutto ..... nata a [REDACTED]  
..... Cod. Fisc. .... oltre ad altri.

Favore: Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo Cod. Fisc. 00218400166.

Oggetto: Comune di Sant Omobono Imagna N.C.E.U. Fg. 13 Mapp. 91 sub. 5 oltre ad altri.

Note: Nessuna annotazione a margine.

**Quesito n. 09**

***Determini il valore venale degli immobili pignorati***

*Alla luce di quanto finora precisato e meglio specificato in premessa ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile*

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente Consulenza.*

*Premessa:*

*Le unità immobiliari interessate dalla esecuzione sono costituite, come già abbondantemente descritto, da una struttura produttiva dislocata su due piani fuori terra sovrapposti fra di loro, da un'area perimetrale di accesso e di percorrenza alla suddetta parte produttiva incluso un piazzale per parcheggio e manovra automezzi, dai terreni a bosco sul lato nord ed est del complesso, dagli appartamenti in numero di tre posti a piano primo sopra alla parte più vecchia della struttura produttiva. Gli immobili sono stati realizzati negli anni a seguito di continui ridimensionamenti della struttura originale costituita dall'appartamento 1 e dal rispettivo piano terra. La struttura portante del piano terra zona bassa è intimamente legata sia dal punto di vista strutturale che impiantistico. Le strutture realizzate al p. terra zona alta ed al p. primo, in appoggio alle sottostanti, sono disgiunte fra di loro ma sono legate dal punto di vista impiantistico. Gli impianti legati alla produzione ma facenti parte dell'edificio,- elettrici, idraulici ecc. – sono difficilmente sezionabili salvo ipotizzarne la completa rimozione e la costosa riesecuzione suddivisa per zone.*

*Ubicazione*

*I beni si trovano in zona di tessuto produttivo P2 di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale ad una distanza di circa 1 km, dal centro del paese in area perimetrale rispetto al nucleo abitato principale. La viabilità è buona, seppur limitata dal fatto che l'accesso carrabile con automezzi leggeri può avvenire dall'ingresso principale parallelo alla Via Stretta, ma l'accesso e l'uscita con automezzi pesanti deve avvenire dall'altro*



---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*accesso che però si trova in corrispondenza di una curva a tornante. la vicinanza del centro paese e della viabilità principale consente agevoli collegamenti con i comuni vicini e con Bergamo.*

*Descrizione Sommaria e Consistenza*

*Si rimanda a quanto dettagliatamente descritto in precedenza*

*Stato di manutenzione*

*Come già detto, le unità immobiliari si presentano talune, le più recenti, in buono stato di conservazione mentre le altre sono in normale / scadente stato e risentono di una limitata manutenzione. Una più dettagliata descrizione è peraltro già stata fatta precedentemente, e a quella si rimanda per le valutazioni del caso.*

*Metodologia di calcolo del valore.*

*Inutile sottolineare che nel calcolo del valore dei beni si è tenuto conto esclusivamente del valore degli immobili e non delle strutture / apparecchiature produttive. Come già detto, le strutture di tipo prefabbricato realizzate per la costruzione dell'essiccatoio e del vano adiacente per lo stoccaggio della segatura non vengono considerate ai fini della valutazione in quanto legate esclusivamente al tipo di attività esistente e facilmente smontabili. Nella fattispecie si è invece tenuto conto della superficie sulla quale le stesse sono state realizzate. Superficie che rientra nelle aree adibite a piazzale ecc. Anche le aree attualmente occupate da silos vengono considerate in identico modo. Nelle varie considerazioni fatte al fine di definire il valore dei beni si è presa in considerazione anche l'opportunità di suddividere i beni produttivi in due lotti, con dividente al termine del locale quadri elettrici, al fine di rendere più facilmente appetibili porzioni più piccole di edifici. L'ipotesi è stata valutata sotto molteplici aspetti, ma è successivamente stata scartata in quanto la conclusione ha tenuto conto dei seguenti punti:*

- *Viabilità: l'accesso lato sud consente un facile ingresso ed uscita di mezzi pesanti, seppur nel mezzo di una curva di tornante in salita; l'accesso lato nord è gravato da un difficoltosissimo cambio di quote – strada in salita e accesso alla Ditta in discesa – con scarsa visibilità della strada comunale e curva a gomito strettissima in direzione Bergamo; l'interruzione per divisione della strada a p. terra zona bassa creerebbe enormi difficoltà di manovra ai mezzi pesanti dalla parte della struttura più datata, mentre in alternativa l'eventuale creazione di servitù di passaggio fra i lotti originerebbe senz'altro problemi di scarsa appetibilità dei beni. Identico discorso al p.terra zona alta dove l'accesso carrale alla porzione di struttura lato sud dovrebbe avvenire tramite imposizione di servitù sulla viabilità della porzione a nord.*
- *Accesso alle u.i. residenziali: l'accesso pedonale e carrale agli appartamenti potrà avvenire unicamente dall'ingresso lato nord, con ovvi problemi di condominio per il passaggio e la manutenzione ma anche con definizione delle aree da destinare a posti auto privati .*
- *Definizione e manutenzione delle aree comuni: le aree comuni saranno rappresentate dall'accesso carrale lato nord, dalla strada dal cancello all'ingresso degli appartamenti, dall'area a verde fra gli ingressi degli appartamenti 2 e 3, dal lastrico solare del balcone a pozzo dell'appartamento 3 e dal lastrico solare comune agli appartamenti di copertura del sottostante capannone. Ovviamente la manutenzione delle suddette aree dovrà avvenire secondo i dettami del codice civile.*
- *Distacco degli impianti comuni: le tre unità immobiliari ad uso residenziale sono attualmente collegate dal punto di vista termico alla*

*caldaia comune posta al p. terra zona bassa, così come l'acqua è collegata all'allaccio del complesso e l'energia elettrica alla rete del complesso. Ovviamente nella definizione del valore dei beni ( appartamenti ) occorre tener conto del costo che tali operazioni comportano.*

*Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nella definizione dei valori si è comunque tenuto conto, oltre che dell'anzianità delle strutture, anche delle varie altezze riscontrate negli edifici produttivi, in considerazione, ad esempio, del fatto che nell'edificio destinato a magazzino prodotti finiti a p. terra zona alta l'altezza dei locali pari a mt. 4.70 consente un buon stoccaggio di materiali.*

*E' però anche necessario considerare il fatto che il momento di particolare crisi economica non consente di immettere sul mercato beni quali quelli in esame con valutazioni ottimistiche, sia per quanto riguarda le unità immobiliari residenziali ( di buon taglio le due piccole, esagerata la terza seppur con finiture più appetibili ) che, soprattutto, per quanto riguarda gli edifici produttivi. Difficile trovare sul mercato un cliente interessato a rilevare*

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

*l'intero immobile produttivo di superfici coperte importanti, che risulterà gravato di servitù ( leggi paragrafi precedenti ), dislocato in Valle Imagna con sensibili costi di trasporto, con i problemi legati agli accessi, con ovvie necessità di investimento nella revisione degli impianti non produttivi ecc. Nell' analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, offerte da parte di operatori del settore etc. ;*

Calcolo del più probabile valore di mercato dei beni pignorati

Da indagini svolte in loco si è stabilito che il valore dei beni immobili interessati dall'esecuzione possono essere i seguenti:

- Terreni agricoli ad uso bosco ceduo – prato	€./mq.	2.50
- Aree per piazzali manovra, parcheggio, carico-scarico, strada interna	€/mq.	40.00
- Edificio produttivo recente, cabina Enel	€/mq.	350.00
- Edificio produttivo vecchio/meno recente,	€/mq.	250.00
- Unità immobiliari datate ( app. 1 e 2 )	€/mq.	750.00
- Unità immobiliare recente ( app. 3 )	€/mq.	1'000.00

Valori che, moltiplicati per le singole quantità portano ad un valore finale come sotto descritto

**Mapp. 559 ( ex 39 ), 40, 41, 44, 305, 311, parte del 91, parte del 307**

**terreni agricoli ad uso bosco ceduo, incolto, prato, giardino**

• sup. totale = **16'985.00 mq.**

**valore commerciale del bene in esame: €.**  $2.5 * 16'985.00 = 42'500,00$  **euro;**

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**Mapp. parte del 44, parte del 305, parte del 311, parte del 91, parte del 307**

**Aree per piazzale manovra, parcheggio, carico/scarico, strada interna**

- sup. totale = **4'119.00 mq.**
- valore commerciale del bene in esame: €. 40 \* 4'119.00 = **164'800,00 euro**

**Mapp. parte del 91 sub. 702, 91 sub. 703**

**Edificio produttivo vecchio/ meno recente**

- sup. totale = **2'081.20 mq.**
- valore commerciale del bene in esame: €. 250 \* 2'081.20 = **520'300,00 euro**

**Mapp. parte del 91 sub. 702, 91 sub. 703, , 558**

**Edificio produttivo recente**

- sup. totale = **2'380.90 mq.**
- valore commerciale del bene : €. 350 \* 2'380.90 = **833'300,00 euro**
- a dedurre costo sanatoria tettoie abusive - 28'484.00 euro**
- valore comm. residuo bene in esame : €. 350 \* 2'360.90 = **804'816,00 euro**

**Mapp. 91 sub. 4 - appartamento 1**

**U.I. A/3 cl. 1 vani 6 piena proprietà .....**

- sup. appartamento = **135.70 mq.**
  - sup. balcone coperto = mq. 7.30 x 0.45 **3.28 mq.**
  - lastrico solare indiviso = mq. 304 x 0.1 x 1/3 **10.13 mq.**
  - sommano **149.11 mq.**
- valore commerciale del bene in esame: €. 750 \* 149.10 = **111'800,00 euro**

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**Mapp. 91 sub. 3 – appartamento 2**

U.I. A/3 cl. 1 vani 5 ..... usufruttuaria anni 81, tasso interesse  legale  
2.50% coeff. 10, ..... nudo proprietario

- sup. appartamento = 99.00 mq.
- sup. balcone coperto = mq. 10.20 x 0.45 4.59 mq.
- lastrico solare indiviso = mq. 304 x 0.1 x 1/3 10.13 mq.
- sommano 113.72 mq.

valore commerciale del bene in esame: €. 750 \* 113.70 = 85.300,00 euro

valore usufrutto .....	21'325.00 euro
valore nuda propr. ....	63'975.00 euro

**Mapp. 91 sub. 5 – appartamento 3**

U.I. A/3 cl. 1 vani 8.5 ..... usufruttuaria anni 81, tasso interesse  
legale 2.50% coeff. 10, ..... ( non eseguito ) nudo proprietario

- sup. appartamento = 210.50 mq.
- sup. balcone coperto = mq. 32.70 x 0.35 11.45 mq.
- sup balcone scoperto = mq. 10.70 x 0.25 2.67 mq.
- lastrico solare indiviso = mq. 304 x 0.1 x 1/3 10.13 mq.
- sommano 234.75 mq.

valore comm.le del bene in esame: €. 1000 \* 234.80 = 234'800.00,00 euro

valore usufrutto .....	58'700.00 euro
------------------------	----------------

Via Ravizza, 26 - 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

Si conclude che:

**IL VALORE NETTO DI PERIZIA DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE  
AMMONTA PERTANTO A 1'788'216,00 EURO.**

**Quesito n. 10**

*Proceda all'eventuale formazione di lotti per gruppi omogenei e, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al frazionamento catastale.*

*La natura dei beni pignorati permette la eventuale formazione di più lotti.*

**LOTTO 1** complesso edilizio a carattere industriale produttivo di proprietà .....con sede in [REDACTED] a piano terra zona bassa, da un magazzino laboratorio con deposito, porticato, locale quadri elettrici, locale centrale termica, servizi, due tettoie per circa mq. 2'335, e a piano terra zona alta con sovrastante struttura adibita a reparto verniciatura, esposizione, uffici, deposito prodotti finiti per circa mq. 2'107, area perimetrale adibita a strada, parcheggio, area sosta, carico scarico mezzi e piazzale per circa mq. 4'119, cabina elettrica, area a bosco ( difficilmente raggiungibile ) - prato - giardino per circa mq. 16'985 individuati in mappa fg. 13 cens. S. Omobono Imagna a CT con i mapp. 559, 40, 41, 44, 305, 307, 311 e a NCEU mapp. 91 sub. 702 e 91 sub. 703, confini in senso orario da nord: torrente Imagna, mapp. 93, mapp. 310, mapp. 309, mapp. 308, mapp. 199, mapp. 399, mapp. 341, strada

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

comunale di Ponte Pietra Cepino, mulattiera comunale Stretta. Il valore del lotto 1 è di :

- €. 1'532'416,00 in capo a .....

**LOTTO 2** unità immobiliare di tipo residenziale di proprietà esclusiva .....

nata [redacted] .....cf. .... ed ivi residente i [redacted]

[redacted] individuata in NCEU fg. 13 mapp. 91 sub. 4 Cat. A/3 cl. 1 vani 6 RC.

€. 309.87 ( appartamento 1 ) composto da cucina, soggiorno, corridoio, bagno e tre camere da letto oltre a terrazza di accesso con ingresso comune ad altra abitazione, di sup. commerciale di mq. 135 oltre a commerciali riparametrati mq. 13.41 di balconi ( reali mq. 7.30 oltre ad 1/3 di un lastrico solare di mq. 304 ad uso collettivo ) per un totale di commerciali mq. 149.11, confini in senso orario da nord : mapp. 91 sub. 3, lastrico solare, mapp. 91 sub. 5, cortile di accesso. Il valore del lotto è di:

- €. 111'800,00 in capo per 100/100 a .....

**LOTTO 3** unità immobiliare di tipo residenziale in usufrutto a [redacted]

[redacted] ..... cf. .... ed ivi residente in [redacted]

ed in proprietà nuda a [redacted] ..... ed ivi

residente in [redacted] ..... individuata in NCEU fg. 13 mapp. 91

sub. 3 Cat. A/3 cl. 1 vani 5 RC. €. 222.08 ( appartamento 2 ) composto da

cucina, soggiorno, corridoio, bagno e due camere da letto oltre a terrazza di

accesso con ingresso comune ad altra abitazione, di sup. commerciale di mq. 99

oltre a commerciali riparametrati mq. 14.72 di balconi ( reali mq. 10.20 oltre ad

1/3 di un lastrico solare di mq. 304 ad uso collettivo ) per un totale di commerciali



Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

mq. 113.72, confini in senso orario da nord : cortile di accesso, lastrico solare, mapp. 91 sub. 4, cortile di accesso. Il valore del lotto è di :

- €.21'325,00 in capo all'usufrutto di .....
- €. 63'975,00 in capo alla nuda proprietà di .....

LOTTO 4 unità immobiliare di tipo residenziale in usufrutto a ..... nata

..... cf. .... ed ivi residente in Via

..... ed in proprietà nuda a ..... ( non eseguito ) .....

..... ed ivi residente in ..... individuata in

NCEU fg. 13 mapp. 91 sub. 5 Cat. A/3 cl. 1 vani 8.5 RC. €. 526.79 (

appartamento 3 ) composto da cucina, soggiorno, corridoio, stileria, ripostiglio,

due bagni e tre camere da letto oltre a terrazza di accesso coperta, altra terrazza,

terrazzo a pozzo, di sup. commerciale di mq. 210.50 oltre a commerciali

riparametrati mq. 24.25 di balconi ( reali mq. 43.40 oltre ad 1/3 di un lastrico

solare di mq. 304 ad uso collettivo ) per un totale di mq. commerciali 234,75,

confini in senso orario da nord : mapp. 91 sub. 3, lastrico solare, mapp. 91 sub.

703, cortile di accesso. Il valore del lotto è di:

- €. 58'700,00 in capo all'usufrutto di .....

**Quesito n. 11**

**Proceda all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.**

*La natura dei beni pignorati non permette la comoda divisibilità dei beni.*

**Quesito n. 12**

**Accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.....la**

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

**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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

A seguito degli accertamenti effettuati e dalla dichiarazione rilasciata dal Comune di S. Omobono Terme in data 07/03/2012 ( all. 8 ) data , ho riscontrato che le unità immobiliare ad uso produttivo sono occupate dalla Ditta .....mentre le u.i. ad uso residenziale sono occupate dai sigg. ....

Non esistono, dalle verifiche degli atti, formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, salvo gli impegni economici per sanare le irregolarità autorizzative riguardanti le due tettoie in ferro abusive, il cui costo è stato opportunamente evidenziato e detratto dal valore finale dei beni..

**Quesito n. 13**

**Accerti che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per P. U.**

A seguito di specifico accertamento presso gli uffici competenti. preciso che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**14. Le planimetrie degli immobili sono allegate con il n. 12/12E e viene predisposta idonea documentazione fotografica con foto da 1 a 108 il cui dettaglio è già stato descritto .**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI:**

**Tribunale di Bergamo**

**Esecuzione Immobiliare n. 0382/2011 R.E.**

1. estratti mappa

---

Via Ravizza, 26 – 24126 Bergamo tel. E fax 035322151 mail : mbizioli@gmail.com

2. visure catastali
3. visure catastali
4. schede catastali
5. documentazione fotografica
6. dichiarazione comunale
7. nuovo accatastamento cabina elettrica
8. Dichiarazione comunale in merito alla residenza
9. tav. 5 piano recupero
10. Elaborati grafici tav. da 1 a 6

\* \* \*

Ritengo di aver concluso al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere all'Ill.mo signor Giudice la verità.

Bergamo, 09/05/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



