

geom.  
**locatelli paolo**

via De Amicis, 73  
24059 Urgnano (BG)  
tel.0354819901-fax.0358999612  
studiolocatelli.paolo@gmail.com  
P.NA 02850610169

## TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI

\*\*\*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO relativa all'esecuzione immobiliare n. 933/11

creditore precedente:

[REDACTED]

avv. Guido Mazzoleni

contro:

[REDACTED]

creditori intervenuti:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI GHISDALBA SOC. COOP**

avv. Giuseppe Maridati  
avv. Luca Maridati

- **CREDITO BERGAMASCO SPA**

avv. Arturo Botti

\*\*\*

Il sottoscritto geom. Paolo Locatelli, libero professionista con studio in Urgnano, via De Amicis,73, il giorno 26.10.2012, nell'ufficio del Giudice dell'Esecuzione, ha prestato giuramento secondo la formula di rito e, svolte tutte le attività, ha redatto, in risposta ai quesiti, la presente consulenza tecnica estimativa che ha ritenuto opportuno suddividere nei seguenti paragrafi:

A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di  
pignoramento - formazione dei Lotti

pag. 2

B - Risposte ai quesiti

pag. 3

C - Allegati

pag. 63

\*\*\*

**A – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO –  
FORMAZIONE DEI LOTTI**

- Le unità immobiliari oggetto dell'Atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria il 21.06.2011, trascritto all'Ufficio provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.07.2011 al nn. 34342/19848, risultano essere catastalmente identificate come segue:

Comune di Cazzano S. Andrea (BG):

- fg. 3 mappale 156 sub.1
- fg. 3 mappale 156 sub.2
- fg. 3 mappale 156 sub.701
- fg. 3 mappale 156 (ente urbano)
- fg. 3 mappale 282 sub.701
- fg. 3 mappale 646
- fg. 3 mappale 487

Comune di Pontirolo Nuovo (BG):

- fg. 14 mappale 1697 sub.702
- Lo scrivente, dopo aver individuato e ispezionato i beni immobili pignorati, ha ritenuto di suddividerli nei seguenti lotti, ai fini della vendita:

**Lotto 1:**

Appartamento al piano primo, con ingresso al piano rialzato, un locale ripostiglio e due depositi al piano terra, cantina al piano interrato e sottotetto, facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 31, catastalmente identificato al fg. 3 mappale 156 sub.1, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà (con il magazzino sub.2) dell'area comune (mappale 156 sub.701) – v. elaborato planimetrico – allegato 1, dove l'immobile è colorato in giallo e v. planimetria catastale – allegato 2.

**Lotto 2:**

Magazzino al piano seminterrato facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 31, catastalmente identificato al fg. 3 mappale 156 sub.2, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà (con l'appartamento sub.1) dell'area comune (mappale 156 sub.701) – v. elaborato planimetrico – allegato 1, dove il magazzino è colorato in verde e v. planimetria catastale – allegato 3.

**Lotto 3:**

Immobile composto da:

- ufficio (al piano terra) comprensivo di tettoia/ripostiglio;
- portico e ripostiglio (al piano primo);
- area esclusiva (al piano terra - piazzale - e al piano primo - patio);

ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 33, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al fg. 3 mappale 282 sub.701, e al Catasto terreni con il mappale 646 (area urbana) e mappale 487 - v. elaborato planimetrico - allegato 4, planimetria catastale - allegato 5 e estratto mappa - allegato 6.

**Lotto 4:**

Fabbricati residenziali in corso di costruzione, sviluppati su un piano interrato e due piani fuori terra, comprensivi di area pertinenziale, ubicati in Pontirolo Nuovo (BG), via Sivo Felico, catastalmente identificati al fg. 14 mappale 1697 sub.702 (C - Fabbricato in corso di costruzione) - v. estratto mappa - allegato 7 ed elaborato planimetrico - allegato 8.

\*\*\*

**B - RISPOSTE AI QUESITI:**

**LOTTO 1** Appartamento al piano primo, con ingresso al piano rialzato, un locale ripostiglio e due depositi al piano terra, cantina al piano interrato e sottotetto, facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 31, catastalmente identificato al fg. 3 mappale 156 sub.1, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà (con il magazzino sub.2) dell'area comune (mappale 156 sub.701) - v. elaborato planimetrico - allegato 1, dove l'immobile è colorato in giallo e v. planimetria catastale - allegato 2.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Appartamento al piano primo, con ingresso al piano rialzato, un locale ripostiglio e due depositi al piano terra, cantina al piano interrato e sottotetto, comprensivo della

proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), Via Mazzini, 31.

Dati catastali

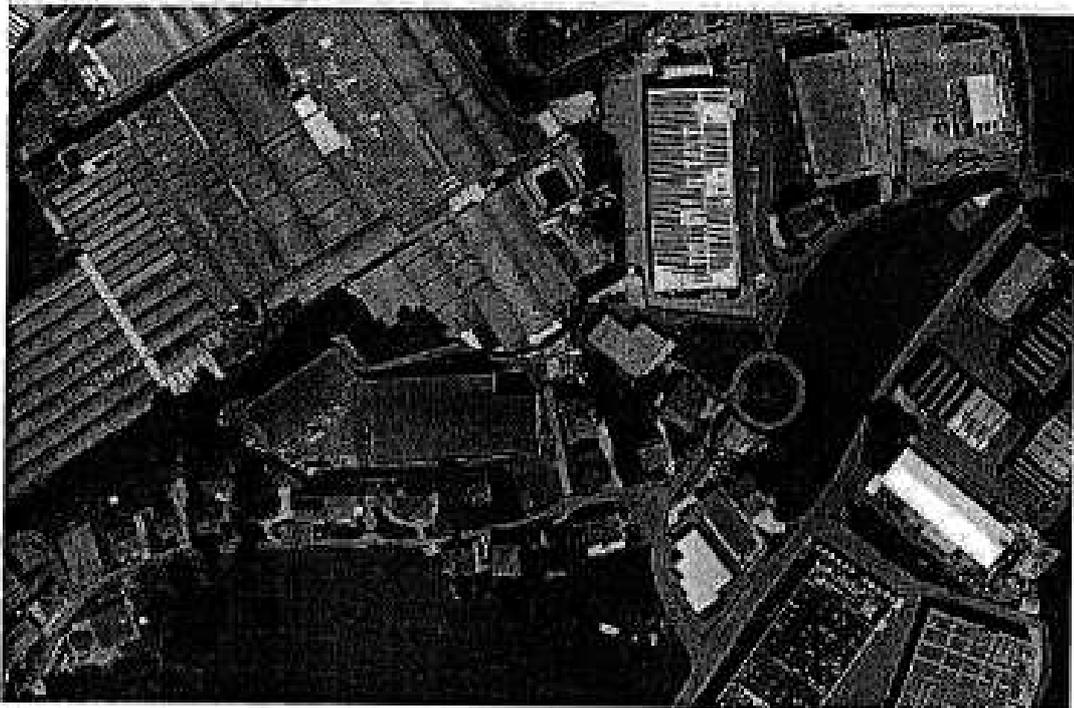
fg. 3 mappale 156 sub.1

Confini

A nord mappale 156 sub.2, area comune mappale 156 sub.701 per gli altri tre lati.

**2 - " AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

L'unità immobiliare, comprensiva della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, è parte integrante del fabbricato costruito intorno al 1960, su due piani fuori terra e uno seminterato, ubicato nel Comune di Cazzano S.Andrea (BG), via Mazzini 31, in zona di carattere prettamente artigianale/industriale, periferica rispetto al centro del paese, lontana dai servizi commerciali di prima necessità (v. foto aerea 1 e v. foto 2)



**Foto aerea 1**



**Foto 2**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, disposta sui piani (seminterato, terra, rialzato, primo e secondo (sottotetto)) è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, balcone (piano primo), soffitta non abitabile (sottotetto), un locale (postiglio/deposito) (piano terra), cantina (piano seminterato) e due ripostigli/depositi esterni (esterni sottobalconi).

L'ingresso avviene da via Mazzini 31; dal piano seminterato (quota strada), tramite una scala esterna in muratura, si accede al piano rialzato (v. foto 2 e 3); poi tramite una scala interna si accede al piano primo (appartamento).

L'unità immobiliare è comprensiva della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune (prato), solo parzialmente recintata con rete metallica (v. foto 4).



**Foto 3**



**Foto 4**

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in cemento armato e laterizio;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con struttura portante in legno, privo di assito e calcestruzzo, con sovrastante manto di copertura in tegole laterizio;
- canali di gronda, scossaline, pluviali in lamiera verniciata;

L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento (presenza solo di stufa) e l'impianto elettrico non è a norma.

Le opere di finitura sono coerenti con la destinazione residenziale dell'unità immobiliare (pavimenti in marmette, parquet e ceramica, serramenti in legno e vetro protetti da avvolgibili in PVC, pareti intonacate e tinteggiate) e sono correlate all'epoca di costruzione del fabbricato; lo stato di manutenzione e conservazione è discreto (v. foto da 5 a 12):



Foto 5



Foto 6



Foto 7



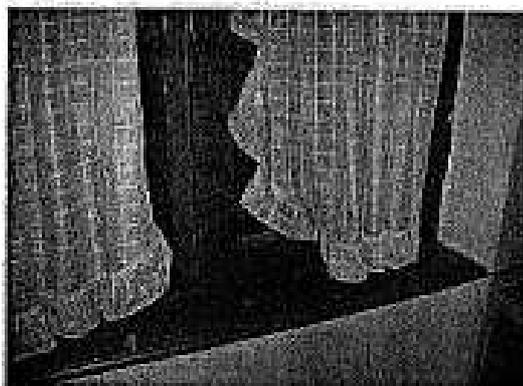
Foto 8



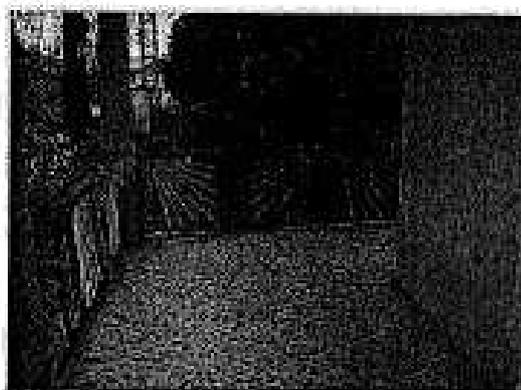
**Foto 9**



**Foto 10**



**Foto 11**

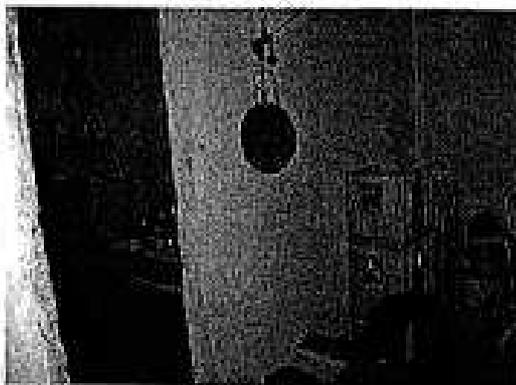


**Foto 12**

I locali accessori dell'appartamento sono: un locale ripostiglio/deposito al piano terra (v. foto 13), la cantina al piano seminterrato (v. foto 14), la soffitta (h media 2,50 circa - v. foto 15) - tutti accessibili dalla scala interna - e due ripostigli, accessibili dall'area in comune (v. foto 16) ubicati sotto il balcone.



**Foto 13**



**Foto 14**



Foto 15

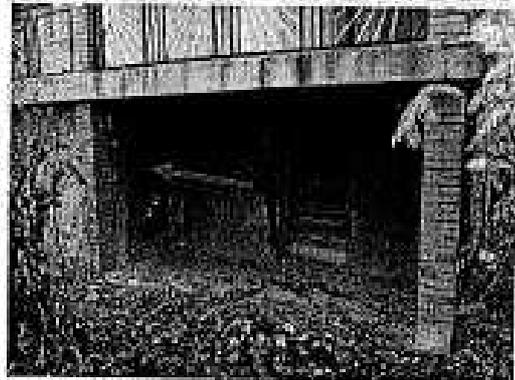


Foto 16

#### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie appartamento:	mq 127,00	1	mq 127,00
- superficie balcone	mq 20,00	0,33	mq 6,60
- superficie sottotetto	mq 147,00	0,30	mq 44,10
- superficie ripostiglio/deposito	mq 21,00	0,40	mq 8,40
- superficie cantina	mq 23,00	0,25	mq 5,75
- superficie ripostigli esterni	mq 15,00	0,15	mq 2,25
<b>Totale superficie commerciabile</b>			<b>mq 194,10</b>
<b>- Area pertinenziale in comune (circa)</b>	<b>mq 360,00</b>		

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994;**

**NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI'.**

Il fabbricato di cui sono parti integranti le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967 (v. risposta al precedente quesito); successivamente alla costruzione, dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), non risultano essere state eseguite opere edili sul fabbricato tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.

Alla data della presente relazione, il fabbricato risulta essere inserito nel PRG del Comune di Cazzano S. Andrea, in zona D5/1 con Piano Attivato obbligatorio (v. stralcio del PRG, allegato 9 - dove il fabbricato è evidenziato in giallo), regolata dall'art. 32 delle N.T.A. - v. allegato 10.

**Nota:**

Lo scrivente segnala che è in corso l'adozione del nuovo PGT di Cazzano S. Andrea (BG), prevista per la fine del 2012, che potrebbe introdurre variazioni delle destinazioni e degli indici urbanistici vigenti.

**5 - 'PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985'**

Traffasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato con area di pertinenza inferiore a mq 5.000,00.

**6 - 'ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, MI 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 DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE'**

**Catasto fabbricati**

L'unità immobiliare pignorata (lotto 1) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come segue:

Mappa		Ubicazione		Classamento		Consistenza	Rendita
Fg	n. sub	via	piano	Cat.	Cl		Catastale

3 156 1 Via G.Mazzini,31 PT-1-S1 A/7 1 8,5 vani € 702,38

(v. visura per immobile, allegato 11)

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale (allegato 2), che corrisponde allo stato di fatto, tranne che per l'area comune, la cui rappresentazione grafica risulta ancora essere ante il frazionamento che ha generato il mappali 156 ente urbano di mq 525 e 645 di mq 173 (non oggetto di pignoramento) - v. visura allegato 12 ed elaborato planimetrico, allegato 1.

Lo scrivente ha pertanto proceduto con la correzione della planimetria catastale non aggiornata (vedi allegato 13 e 35)

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIÀ DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO ".**

Poiché l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, si è provveduto a redigere Asseverazione per Esercizio della Certificazione Energetica (vedi allegato 14).

**8 - "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 BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".**

Esaminati i documenti e consultati i Registri Immobiliari di Bergamo ora Agenzia del Territorio, che risultano aggiornati alla data del 12 dicembre 2012, con il Sistema Meccanizzato, in riferimento ai beni oggetto del pignoramento, si è accertato che le unità immobiliari poste, in comune di Cazzano Sant'Andrea località Adare nel Complesso immobiliare posto in Via Mazzini n.31, precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato, con tre vani e portico al piano terra, ripostiglio e cantina al piano seminterrato, sottotetto posto al piano primo, corte comune circostante, il tutto censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo - Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

**Foglio 3 - particelle:**

156 sub.1 Via Giuseppe Mazzini n.31 piano T-1-S1 cat. A/7 cl.1 vani 8,5 RCE 702,38

Derivate dalla variazione presentata in data 13/4/1995 n.7363 di prot. della particella 156.

Enti comuni come per legge, artt.1117 e seguenti del C.C. (sub.701).

Il tutto edificato su area distinta a Catasto Terreni con la particella 156 di are 05.25 ente urbano, fraz della particella 156 maggior superficie e precisamente di are 06.98, accorpamento e frazionamento delle particelle:

156 di are 07.10 FU D'accert.

282 di are 01.30

166 di are 09.50

RISULTANDO, all'atto della notifica del pignoramento, intestate per la piena proprietà dell'intero alla società "S.p.A.", con sede in , codice fiscale , debitrice esecutata, in base ad atto regolarmente trascritto e precisamente in forza dell'atto di Vendita in data 10/11/1999 n.64848/7921 di rep. Notolo dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 29/11/1999 n.r. 47254/34562), dalla signora , nata a il , per la quota pari ad 1/3 dell'intero e dai signori , nata a il , nato a il , nato a il , per la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno.

Successivo atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notolo dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, con il quale la società "S.p.A.", con sede in , si trasformava in "S.p.A.", con sede in .

**9 - "ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE"**

Data di trascrizione del pignoramento: 01.07.2011

Data ventennio anteriore: 01.07.1991

1) Al ventennio, le unità immobiliari oggetto del pignoramento, risultavano di proprietà del signor , nata a il , per la quota pari ad 1/3 dell'intero ed ai signori , nata a il , nato a il , nato a il , e , nata a il , la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno, in dipendenza della

successione in morte del signor [redacted], nato a [redacted] e  
deceduto a [redacted] (reg. a Clusone il 19/12/1986 al n.74 vol.81 e  
trascritto a Bergamo con nota in data 1/7/1987 n.rif 18384/12072).

2) Con atto di Vendite in data 10/11/1999 n.64848/7921 di rep. Notario dott. Salvatore  
Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione  
con nota in data 29/11/1999 n.rif 47254/34562), i signori [redacted], nata a  
[redacted], nata a [redacted], nato a [redacted], nato a [redacted],  
vendevano delle unità Immobiliari alla società [redacted]  
[redacted], con sede in [redacted], che con successivo  
atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notario dott. Salvatore  
Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, si trasformava in  
[redacted], trasferendo la sede in [redacted].

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI e PATTUZIONI PARTICOLARI

Alla data della trascrizione del pignoramento sopra menzionato, risultano a carico  
degli Immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievole.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 02/03/2011 n.rif 10868/2027

A Favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA'  
COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

Contro : [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale  
[redacted]

Atto in data 25/2/2011 n.112138/22625 di rep. Notario dott. Salvatore Lombardo di  
Gazzaniga, parlante un finanziamento per l'importo capitale di Euro 300.000,00  
avente durata di anni 10. Importo complessivo pari a Euro 450.000.000,=

Colpiva beni al foglio 3 particelle 282 sub.701-646 e 487.

A margine nota di Iscrizione nessuna annotazione.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 13/4/2011 n.rif  
18783/10708.

A favore [redacted]

Contro : [redacted], con sede in [redacted], codice fiscale [redacted]



Contro: \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
Atto di Pignoramento Immobiliare in data 13/03/2012 n.1868 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpisce tutti i beni con la precisazione che non risulta nel quadro B degli Immobili, la particella 645 quale bene comune censibile all'intero fabbricato alla particella 166, trattasi di area urbana 645 di mq.173 via Giuseppe Mazzini n.33 piano T.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

#### **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

##### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità Immobiliari da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità Immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e deduzioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli Immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità Immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con (percussioni) sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

##### **Fonti di informazione**

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo fornito dall'Agenzia del Territorio;
- Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare.

##### **Valore venale dell'immobile**

La scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, comprensiva dell'incidenza dell'area comune, alla data della presente relazione (Dicembre 2012), possa oscillare da un minimo di € 650,00/mq a un massimo di € 800,00/mq.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 650,00/mq:

Valutazione del Lotto 1 (mappale 156 sub.1):

= mq 194,10 x € 650,00

€ 126.165,00

Che si arrotonda a

€ 126.000,00

=====  
(euro centovesi/seimila/00)

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'unità immobiliare mappale 156 sub.1 costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI".**

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHISI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO 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"**

L'unità immobiliare è attualmente libera da locazioni e non è occupata dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

**Lotto 2** Magazzino al piano seminterrato facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 31, catastalmente identificato al fg. 3 mappale 156 sub.2, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà (con l'appartamento sub.1) dell'area comune (mappale 156 sub.701) - v. elaborato planimetrico - allegato 1, dove il magazzino è colorato in verde e v. planimetria catastale - allegato 3.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Magazzino al piano seminterrato, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, facente parte del fabbricato ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 31.

Dati catastali

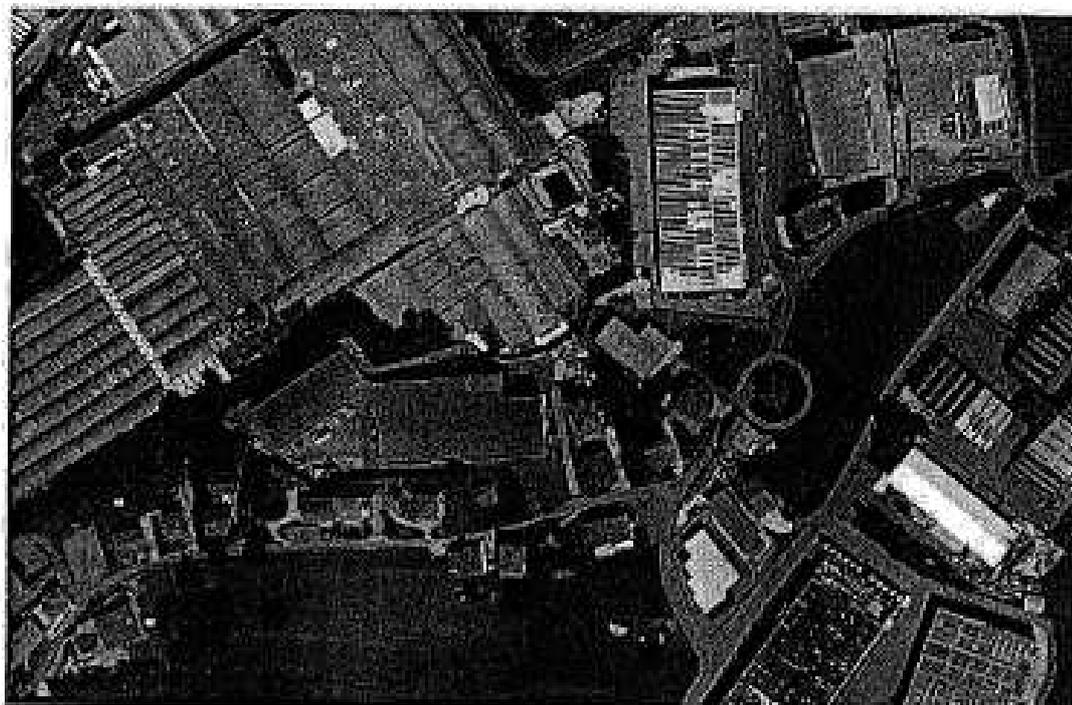
fg. 3 mappale 156 sub.2

Confini

A sud, mappale 156 sub.2, area comune mappale 156 sub.701 per gli altri tre lati.

**2 - "AD UNA SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE DEL BENE"**

Il magazzino, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, è parte integrante del fabbricato costruito intorno al 1960, su due piani fuori terra e uno seminterrato, ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini 31, in zona a carattere prettamente artigianale/industriale, periferica rispetto al centro del paese, lontana dai servizi commerciali di prima necessità (v. foto aerea 1 e v. foto 2).



*Foto aerea 1*



*Foto 2*

Il magazzino oggetto di pignoramento è posto al piano seminterrato ed è costituito da un unico locale di h. mt 4,50, accessibile da via Mazzini, 31 tramite un ingresso dotato di portone in ferro e vetro.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in cemento armato e laterizio;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con struttura portante in legno, privo di ossito e calcestruzzo, con sovrastante manto di copertura in tegole laterizio;
- canali di gronda, scossaline, pluviali in lamiera verniciata;

Il magazzino è privo dell'impianto di riscaldamento e del servizio igienico, e l'impianto elettrico è da revisionare.

Le opere di finitura sono coerenti con la destinazione dell'unità immobiliare (pavimenti in battuto di cemento, pareti intonacate) e sono correlate all'epoca di costruzione del fabbricato; lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente (v. foto 3 e 4). Attualmente il magazzino è collegato con la canina del mappale 156 sub.1 (lotto 1) tramite una porta (v. foto 4).

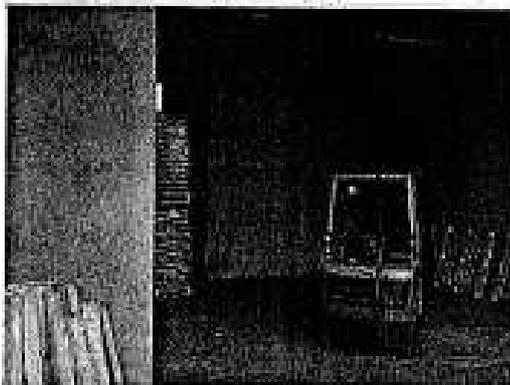


Foto 3

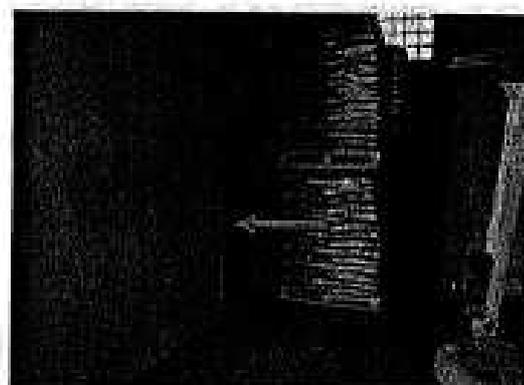


Foto 4

#### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie catastali.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie magazzino:	mq 100,00	1	mq 100,00
Totale superficie commerciabile			mq 100,00

- Area pertinenziale comune (circa) mq 360,00

**3 - \*PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40**

**DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;**

Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967,

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

Il fabbricato di cui sono parti integranti le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967 (v. risposta al precedente quesito); successivamente alla costruzione, dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cazzano S. Andrea (Bg), non risultano essere state eseguite opere edili sul fabbricato tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.

Alla data della presente relazione, il fabbricato risulta essere inserito nel PRG del Comune di Cazzano S. Andrea, in zona DS/1 con Piano Attuativo obbligatorio (v. stralcio del PRG, allegato 9 - dove il fabbricato è evidenziato in giallo), regolata dall'art. 32 della N.T.A. - v. allegato 10

**Nota:**

*La scrivente segnala che è in corso l'adozione del nuovo PGT di Cazzano S. Andrea (BG), prevista per la fine del 2012, che potrebbe introdurre variazioni delle destinazioni e degli indici urbanistici vigenti.*

**5 - "PER I TERRENI ALLEGI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di fabbricato con area di pertinenza inferiore a mq 5.000,00.

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, MI 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 DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE\***

**Catasto fabbricati**

L'unità immobiliare pignorata (lotto 2) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), intestata a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

, come segue:

Fg	Mappa n. sub	libloazione via	plane	Classamento Cat.	CI	Consistenza	Rendita Catastale
3	156	2	Via G.Mazzini,31	PS1	Cr2	1 mq 82	€ 135,52

(v. visura per immobile, [allegato 15](#))

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale ([allegato 3](#)), che corrisponde allo stato di fatto, tranne che per l'area comune, la cui rappresentazione grafica risulta ancora essere ante il frazionamento che ha generato il mappali 156 ente urbano di mq 525 e 645 di mq 173 (non oggetto di pignoramento) – v. visura [allegato 12](#) ed elaborato planimetrico, [allegato 1](#).

Lo scrivente ha pertanto proceduto con la correzione della planimetria catastale non aggiornata (vedi [allegato 16 e 35](#)).

**7 - \*A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIÀ DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO \***

Perché l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, si è provveduto a redigere Assolverazione per Esenzione dalla Certificazione Energetica (vedi [allegato 17](#)).

**8 - \*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 BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI\***

Esaminati i documenti e consultati i Registri Immobiliari di Bergamo ora Agenzia del Territorio, che risultano aggiornati alla data del 12 dicembre 2012, con il Sistema Meccanizzato, in riferimento ai beni oggetto del Pignoramento si è accertato che le unità immobiliari poste in comune di Cazzano Sant'Andrea località Adare nel Complesso Immobiliare posto in Via Mazzini n.31, precisamente:

- appartamento posto al piano rialzato, con tre vani e portico al piano terra, ripostiglio e cantina al piano seminterrato, sottotetto posto al piano primo, corte comune circostante, il tutto censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo - Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

**Foglio 3 - particelle:**

156 sub.2 Via Giuseppe Mazzini n.31 piano S1 cat. C/2 cl.1 mq.82 RC8 135,52

Derivate dalla variazione presentata in data 13/4/1995 n.7363 di prot. dalla particella 156.

Enti comuni come per legge, artt.1117 e seguenti del C.C. (sub.701).

Il tutto edificato su area distinta a Catasto Terreni con la particella 156 di are 05.25 ente urbano, fraz della particella 156 maggior superficie e precisamente di are 06.98, accorpamento e frazionamento delle particelle:

156 di are 07.10 FU D'accert.

282 di are 01.30

166 di are 09.50

RISULTANO, all'atto della notifica del pignoramento, intestate per la piena proprietà dell'intero alla società " [redacted] ", con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], debitrice esecutata, in base ad atto regolarmente trascritto e precisamente in forza dell'atto di Vendita in data 10/11/1999 n.64548/7921 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 29/11/1999 n.1 47254/34562), dalla signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per la quota pari ad 1/3 dell'intero e dai signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted], per la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno.

Successivo atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, con il quale la società " [redacted] ", con sede in [redacted] si trasformava in " [redacted] ", con sede in [redacted]

9 - **'ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE'**

Data di trascrizione del pignoramento: 01.07.2011

Data ventennio anteriore: 01.07.1991

1) Al ventennio, le unità immobiliari oggetto del pignoramento, risultavano di proprietà dei signori **.....**, nato a **.....** il **.....**, per la quota pari ad 1/3 dell'intero ed ai signori **.....**, nato a **.....** il **.....**, **.....**, nato a **.....** il **.....**, e **.....**, nato a **.....** il **.....**, la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno, in dipendenza della successione in morte del signor **.....**, nato a **.....** il **.....** e deceduto a **.....** il **.....** (reg. a Cusone il 19/12/1986 al n.74 vol.81 e trascritto a Bergamo con nota in data 1/7/1987 n.ri 18384/12072).

2) Con atto di Vendite in data 10/11/1999 n.64848/7921 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 29/11/1999 n.ri 47254/34662), i signori **.....**, nato a **.....** il **.....**, vendevano dette unità immobiliari alla società **.....**, con sede in **.....**, che con successivo atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, si trasformava in **.....**, trasferendo la sede in **.....**.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI e PATTUZIONI PARTICOLARI**

Alla data della trascrizione del pignoramento sopra menzionato, risultano a carico degli immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 02/03/2011 n.ri 10868/2027

**A Favore:** "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

**Contro :** "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

Atto in data 25/2/2011 n.112138/22625 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, portante un finanziamento per l'importo capitale di Euro 300.000,00 avente durata di anni 10, importo complessivo pari a Euro 450.000.000,=

Colpiva beni al foglio 3 particelle 282 sub.701-646 e 487.

A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 13/4/2011 n.r. 18783/10708.

A favore

**Contro :** "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 26/1/2011 n.235/2011 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpiva l'originaria consistenza del fabbricato alla particella 282.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 15/04/2011 n.r. 19365/3931

**A Favore:** "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano, - codice fiscale 00436650170.

**Contro :** "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

Atto in data 13/4/2011 n.112455/22805 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, portante un finanziamento per l'importo capitale di Euro 130.000,00 avente durata di anni 10, importo complessivo pari a Euro 260.000.000,=

Colpiva beni al foglio 3 particelle 156 sub.1-2-701 e 156 Ente Urbano

A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 01/07/2011 n.r. 34342/19848.

A favore [REDACTED]

Contro: "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale [REDACTED]

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 16/6/2011 n.1811/2011 di rep. Tribunale di Bergamo per il credito complessivo pari ad Euro 104,080,70 oltre interessi, spese ed accessori.

Colpisce tutti i beni con la precisazione che non risulta nel quadro B degli Immobili, la particella 645 quale bene comune censibile all'intero fabbricato alla particella 156, trattasi di area urbana 645 di mq.173 via Giuseppe Mazzini n.33 piano 1.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Si segnala presenza di un Pignoramento Immobiliare successivo alla trascrizione del Pignoramento in Oggetto.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 15/05/2012 n.r. 20851/13645.

A favore "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale 00218400166;

Contro: "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale [REDACTED]

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 13/03/2012 n.1868 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpisce tutti i beni con la precisazione che non risulta nel quadro B degli Immobili, la particella 645 quale bene comune censibile all'intero fabbricato alla particella 156, trattasi di area urbana 645 di mq.173 via Giuseppe Mazzini n.33 piano 1.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

#### **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

##### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la valore economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una esatta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscano i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

#### Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo forniti dall'Agenzia del Territorio;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare.

#### Valore venale dell'immobile

La scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire al magazzino sopra descritto, comprensivo dell'incidenza dell'area comune, alla data della presente relazione (Dicembre 2012), possa oscillare da un minimo di € 500,00/mq a un massimo di € 600,00/mq.

Per il carattere prudentiale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 500,00/mq:

Valutazione del Lotto 2 (mappale 156 sub.2):

- mq 100,00 x € 500,00 € 50.000,00

=====

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'unità immobiliare mappale 156 sub.1 costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"**

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"**

L'unità immobiliare è attualmente occupata da F.

di \_\_\_\_\_, che ci ha dichiarato di utilizzare il magazzino solo alcuni mesi l'anno in forza di accordi solo verbali con il sig. \_\_\_\_\_.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

**NOTE** Immobile composto da:

- ufficio (piano terra), comprensivo di tettoia/ripostiglio;
- portico e ripostiglio (piano primo);
- area esclusiva (al piano terra - piazzale, al piano primo - prato);

ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 33, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al fg. 3 mappale 282 sub.701, al Catasto Terreni al fg. 3 mappale 487 e mappale 646 (area urbana), - v. elaborato planimetrico - allegato 4, planimetria catastale - allegato 5 e estratto mappa - allegato 6.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

L'immobile oggetto di pignoramento, composto da:

- ufficio al piano terra, comprensivo di tettoia/ripostiglio;
- portico e ripostiglio al piano primo;
- area esclusiva (al piano terra - piazzale, al piano primo - prato);

è ubicato in Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini, 33.

Dati catastali

Catasto Fabbricati:

fg. 3 mappale 282 sub.701

Catasto Terreni:

fg. 3 mappale 487

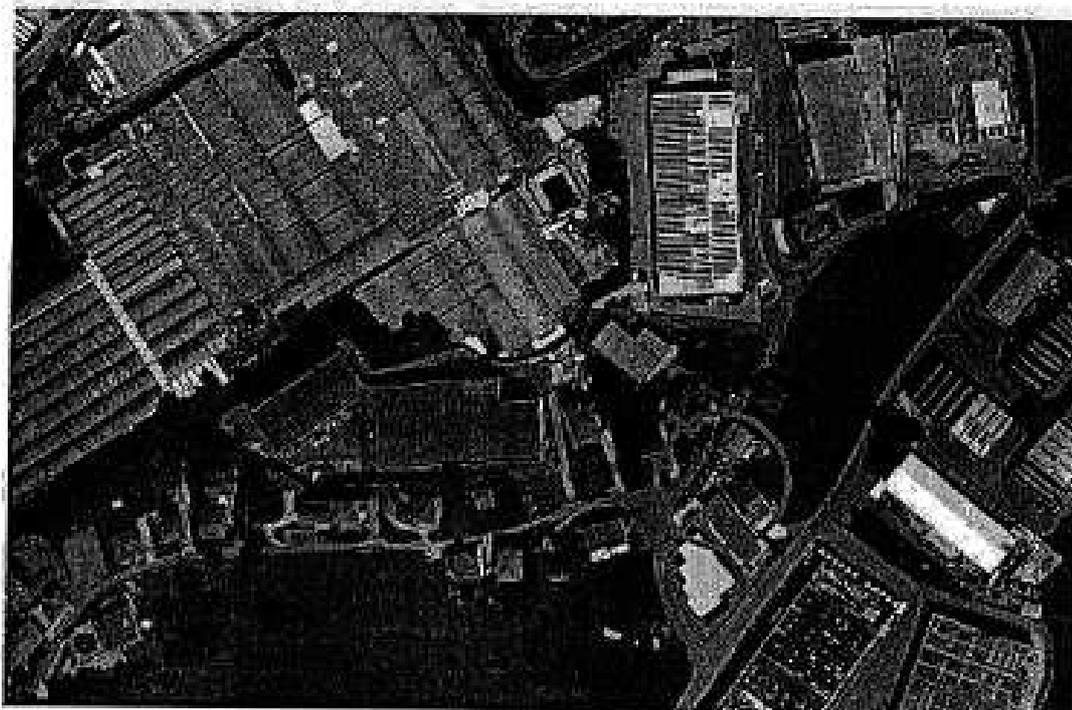
fg. 3 mappale 646

Confini

In un sol corpo: a nord strada Comunale via Mazzini, a sud mappali 187, 177, 178, 168; a est area mappale 645.

**2 - " AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

- L'immobile oggetto di pignoramento è composto da:
    - ufficio posto al piano terra, comprensivo di tettoia/ripostiglio (regolarmente autorizzata anche come parcheggio- v. risposta al quarto quesito), e del portico con ripostiglio (a carattere rurale), posti al piano primo, che costituiscono il fabbricato, costruito intorno al 1940, su due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Mazzini 33 (mappale 282 sub.701);
    - da due porzioni di area (mappale 646 di mq 9 e mappale 487 di mq 816) adibite a prato e spazio pavimentato per il deposito di materiale edile;
- L'immobile è ubicato in zona a carattere prettamente artigianale/industriale, periferica rispetto al centro del paese, lontana dai servizi commerciali di prima necessità (v. foto aerea 1 e v. foto 2 e 3)



**Foto aerea 1**



**Foto 2**



**Foto 3**

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in muratura (pietra e laterizio);
- struttura portante orizzontale mista in cemento armato e laterizio;
- tetto con struttura portante in legno, pive di asfalto e colbertazione, con sovrastante onduline in fibrocemento e manto di copertura in tegole laterizio;
- canali di gronda, scossaline, pluviali in lamiera verniciata;

L'ufficio di piano terra è così composto: ingresso, n.3 locali ufficio, disimpegno, antibagno e bagno.

L'ingresso avviene da Via Mazzini 33 (v. foto 4) attraverso il passaggio su area non oggetto di pignoramento (mappale 645).

Il riscaldamento è autonomo a metano, l'impianto elettrico risulta essere a norma di legge.

Le opere di finitura sono coerenti con la destinazione ad ufficio dell'unità immobiliare (pavimenti ceramici, serramenti in alluminio e doppi vetri, pareti intonacate e tinteggiate) e sono coerenti all'epoca di costruzione del fabbricato e alla successiva ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dei locali (1994); lo stato di manutenzione e conservazione è buono (v. foto 4 -9):



Foto 4



Foto 5



Foto 6

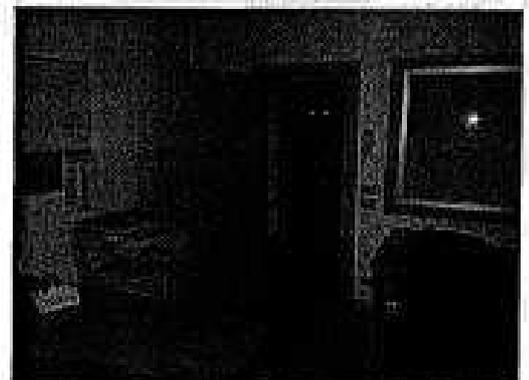


Foto 7



Foto 8



Foto 9

L'ufficio non è dotato dell'attestato di certificazione energetica ai sensi del Decreto Legislativo n. 192/05 e successive Integrazioni, pertanto lo scrivente in risposta al settimo quesito, ha proceduto alla sua redazione (v. risposta al settimo quesito).

L'ufficio possiede una seconda porta di ingresso, accessibile dall'area esterna (mappale 487 facente parte del lotto oggetto di pignoramento) – v. foto 5.

Il locale accessorio dell'ufficio, accessibile attraversando l'area esterna (mappale 487) è una tettoia/ripostiglio usata per il ricovero degli automezzi e delle attrezzature edili (regolarmente autorizzato come parcheggio coperto – v. risposta al quarto quesito).

Attualmente detta tettoia/ripostiglio risulta suddivisa in due parti attraverso la costruzione di un muro in pietra non autorizzato - v. foto 10-11.

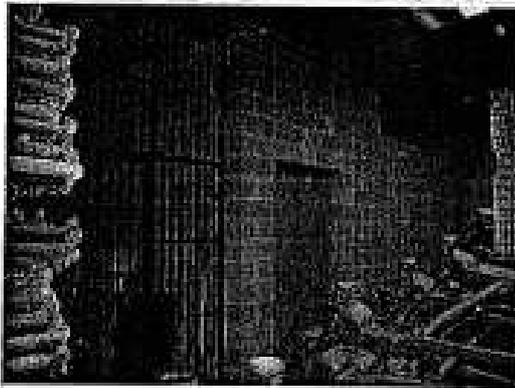


Foto 10

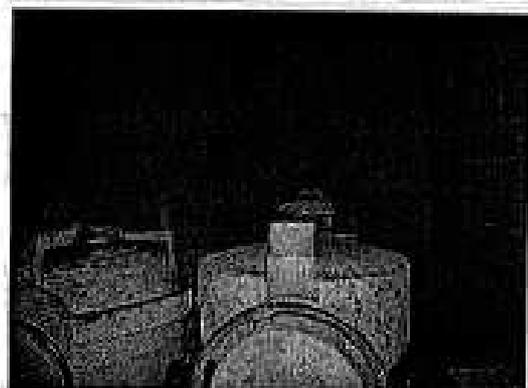


Foto 11

L'area (mappale 487) di mq 816 (v. estratto mappa, allegato 6) è pavimentata con liscio di cemento, adibita (con regolare autorizzazione comunale) a deposito di materiale, attrezzatura edile e container ed è recintata con recinzione metallica. L'ingresso viene da via Mazzini angolo via Cavour – v. foto 12-13; tramite cancello carrabile in ferro.

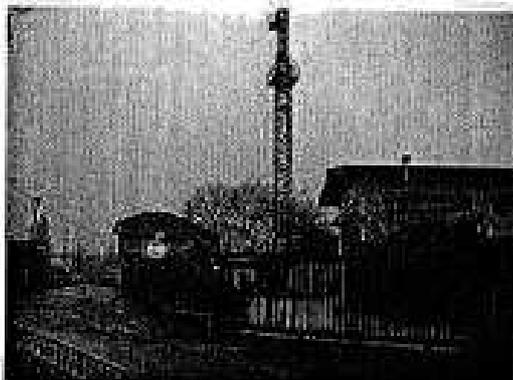


Foto 12



Foto 13

Nota:

Detta area confinante ed è accessibile da fabbricato di recente costruzione di proprietà di terzi – non oggetto di pignoramento – v. foto 14.

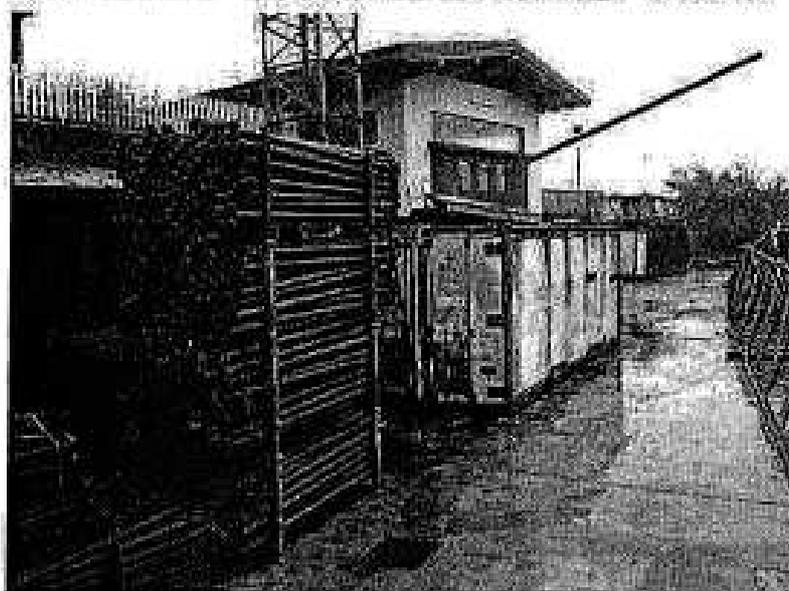


Foto 14

Al piano primo del fabbricato (mappale 282 sub.701) ci sono un portico e un ripostiglio (che conservano ancora l'originario carattere rurale del fabbricato), comprensivi di porzione di area esclusiva (prato), attualmente utilizzata come area per il deposito materiale edile, insieme all'area mappale 646 (v. foto 15,16).

Attualmente è possibile accedere a detta porzione dell'immobile, passando sull'area mappale 645 – non oggetto di pignoramento e confinante (senza alcuna recinzione) con l'area di pertinenza mappale 156 sub.701 (comune ai lotti 1 e 2 della presente relazione).



Foto 15



Foto 16

Nota:

Fa parte del mappale 282 sub.701 una porzione di area esclusiva (contornata in rosso sulla planimetria catastale, allegata 5), che potrebbe essere ceduta al Comune di Cazzano San'Andrea per l'allargamento della strada (v. risposta al quarto quesito).

#### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

#### Mappale 282 sub.701:

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie ufficio	mq 127,00	1	mq 127,00
- superficie tettoia/deposito/rinnesa:	mq 40,00	0,40	mq 16,00
- portico	mq 125,00	0,20	mq 25,00
- ripostiglio	mq 30,00	0,25	mq 7,50
- area esclusiva	mq 38,00	0,10	mq 3,80
Totale superficie commerciabile			mq 179,30
Area mappale 646 (prato):	mq 9,00		
Area mappale 487 (asfaltata)	mq 816,00		

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994, NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967 (v. risposta al precedente quesito); successivamente alla costruzione, dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cozzano S. Andrea (Bg), risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 22/88 del 13.03.1989 per "ristrutturazione ad uso agricolo";
- Concessione edilizia n. 6 prof. 1491 del 27.04.1992 per "formazione nuovo piazzale e allargamento di un tronco della via Adare (per deposito attrezzature da imprenditore edile e materiali inerti)" - v. allegato 18;
- Nulla Osta n. 377 prof. del 10.02.1993 per "formazione parcheggio interrato ai sensi art.9 legge 122/89" - v. allegato 19;
- Concessione edilizia n. 3 prof. 693 del 23.03.1994 per "formazione nuovi uffici al piano terra del fabbricato esistente" - v. allegato 20.

Lo scrivente segnala che la tettoia/tipostiglio, autorizzata ad essere adibita a parcheggio con Nulla Osta 377 - v. allegato 18, è stata abusivamente suddivisa in due parti (di cui una completamente chiusa), attraverso la costruzione di un muro in pietra, che dovrà essere demolito (per riportare la situazione a quella autorizzata), e oggetto di condono edilizio. In entrambi i casi si stima un costo per la regolarizzazione di € 1.500,00.

Alla data della presente relazione, l'immobile risulta essere inserito nel PRG del Comune di Cozzano S. Andrea, in zona D5/1 con Piano Attuativo obbligatorio (v. stralcio del PRG, allegato 9 - dove il fabbricato è evidenziato in verde), regolata dall'art. 32 delle N.T.A. - v. allegato 10.

**Nota:**

Lo scrivente segnala che è in corso l'adozione del nuovo PGT di Cozzano S. Andrea (BG), prevista per la fine del 2012, che potrebbe introdurre variazioni delle destinazioni e degli indici urbanistici vigenti.

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Si allega CDU dei mappali 646 e 487. (v. allegato 21).

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, MI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDE OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

### Catasto fabbricati

L'immobile pignorato (lotto 3) risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), intestato a **SA S.p.A.**, con sede in **Via Mazzini, 33**, C.F. **01517010167**, come segue:

Fg	Mappa		Ubicazione via piano	Classamento		Const- stenza	Rendita Catastale
	n.	sub		Cat.	Cl		
3	282	701	Via G.Mazzini,33 PT-1	A/10	2	5 vani	€ 1.007,09

(v. visura per immobile, [allegato 22](#))

- al Catasto Terreni del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), "area di enti urbani e promiscui", come segue:

Fg	Mappa		Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	n.	sub				dominiale	agrario
3		646	ente urbano	/	00 00 09	/	/

(v. visura per immobile, [allegato 23](#))

- al Catasto Terreni del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), intestato a **SA S.p.A.**, con sede in **Via Mazzini, 33**, C.F. **01517010167**, come segue:

Fg	Mappa		Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
	n.	sub				dominiale	agrario
3		487	prato	1	00 08 16	€ 2,95	€ 3,16

(v. visura per immobile, [allegato 24](#))

L'immobile pignorato è graficamente rappresentato dalla planimetria catastale ([allegato 5](#)) e dall'estratto mappa - [allegato 6](#); la rappresentazione grafica dell'ufficio corrisponde allo stato di fatto autorizzato.

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO".**

Si allega Attestato di Certificazione Energetica - v. [allegato 25](#).

**8 - "ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".**

Esaminati i documenti e consultati i Registri Immobiliari di Bergamo ora Agenzia del Territorio, che risultano aggiornati alla data del 12 dicembre 2012, con il Sistema Meccanizzato. In riferimento ai beni oggetto del Pignoramento si è accertato che le unità immobiliari poste in comune di Cazzano Sant'Andrea località Adare nel Complesso Immobiliare posto in Via Mazzini n.31, precisamente:

- Intero Fabbricato costituito da locali ad uso ufficio con disimpegni, servizi e ripostiglio con porzione di area esclusiva al piano terra, portico con ampio ripostiglio e porzione di area esclusiva posta a sud al piano primo, nonché area urbana posta al piano terra, il tutto censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

**Foglio 3 – particelle:**

**282 sub.701** Via Giuseppe Mazzini n.33 piano T-T cat. A/10 cl.2 varl 5,0 RC6 1007,09

**646** Via Giuseppe Mazzini n.33 piano T cat. Area urbana di mq.9

Derivate dalla variazione per divisione presentata in data 25/2/2010 n.BG0066610 di prot. della particella 282, a sua volta originata dalla variazione presentata in data 10/4/1995 n.697840 di prot. della particella 282 per ampliamento ristrutturazione, autorimessa, ufficio,

Enti comuni come per legge, artt.1117 e seguenti del C.C.

Il tutto edificato su area distinta a Catasto Terreni con la particella 282 di are 02,67 ente urbano fraz. della particella 282 maggior superficie e precisamente di are 02,76, accorpamento e frazionamento delle particelle:

156 di are 07,10 FU D'accert.

282 di are 01,30

166 di are 09,50

L'area alla particella 646 risulta realizzata sulla particella a catasto terreni 646 di are 00,09 ente urbano , frazionamento della particella 282 di are 02,76, accorpamento e frazionamento delle particelle:

156 di are 07,10 FU D'accert.

282 di are 01,30

166 di are 09,50

- Appezamento di terreno censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Terreni, come segue:

**Foglio 3 – particella:**

**487** di are 08,16 prato cl.I RDE 2,95 RAS 3,16

Derivata dalla fusione e contestuale frazionamento delle particelle:

156 di are 07,10 FU D'accert.

282 di are 01,30

166 di are 09,50

RISULTANO, all'atto della notifica del pignoramento, intestate per la piena proprietà dell'intero alla società " [redacted] ", con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], debitrice esecutata, in base ad atto regolamento trascritto e precisamente in forza dell'atto di Vendite in data 10/11/1999 n.64848/7921 di rep. Notaio dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 29/11/1999 n.r. 47254/34562), dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota pari ad 1/3 dell'intero e dai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno.

Successivo atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notaio dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, con il quale la società " [redacted] ", con sede in [redacted] si trasformava in " [redacted] ", con sede in [redacted]

**9 - ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE'**

Data di trascrizione del pignoramento: 01.07.2011

Data ventennio anteriore: 01.07.1991

1) Al ventennio, le unità immobiliari oggetto del pignoramento, risultavano di proprietà dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per la quota pari ad 1/3 dell'intero ed ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], la quota pari ad 1/6 dell'intero ciascuno, in dipendenza della successione in morte del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto a [redacted] il [redacted], (reg. di Clusone il 19/12/1986 al n.74 vol.8) e trascritto a Bergamo con nota in data 1/7/1987 n.r. 18384/12072).

2) Con atto di Vendite in data 10/11/1999 n.64848/7921 di rep. Notaio dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione

con nota in data 29/11/1999 n.ri 47254/34562), i signori \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, vendevano dette unità immobiliari alla società \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ che con successivo atto di trasformazione in data 30/6/2010 n.110627 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, ancora in corso di trascrizione, si trasformava in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, trasferendo la sede in \_\_\_\_\_.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI e PATTUZIONI PARTICOLARI

Alla data della trascrizione del pignoramento sopra menzionato, risultano a carico degli Immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 02/03/2011 n.ri 10866/2027

A Favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (BERGAMO) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ghisalba, - codice fiscale 00249800160.

Contro : \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

Atto in data 25/2/2011 n.112138/22625 di rep. Notaro dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, portante un finanziamento per l'importo capitale di Euro 300.000,00 avente durata di anni 10, importo complessivo pari a Euro 450.000.000,-

Colpiva beni al foglio 3 particelle 282 sub.701-646 e 487.

A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 13/4/2011 n.ri 18783/10708.

A favore \_\_\_\_\_

Contro : \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

Atto di Pignoramento immobiliare in data 28/1/2011 n.235/2011 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpiva l'originaria consistenza del fabbricato alla particella 282.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 15/04/2011 n.ri 19365/3931

A Favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) - SOCIETA' COOPERATIVA ", con sede in Pompiano, - codice fiscale 00436650170.

Contro : " " , con sede in " " , codice fiscale " " ;

Atto in data 13/4/2011 n.112455/22805 di rep. Natalo dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, portante un finanziamento per l'importo capitale di Euro 130.000,00 avente durata di anni 10. Importo complessivo pari a Euro 260.000.000.=

Colpiva beni al foglio 3 particelle 156 sub.1-2-701 e 156 Ente Urbano

A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 01/07/2011 n.ri 34342/19848.

A favore [REDACTED]

Contro : " " , con sede in " " , codice fiscale " " ;

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 16/6/2011 n.1811/2011 di rep. Tribunale di Bergamo per il credito complessivo pari ad Euro 104.080,70 oltre Interessi , spese ed accessori,

Colpisce tutti i beni con la precisazione che non risulta nel quadro B degli Immobili, la particella 645 quale bene comune censibile all'intero fabbricato alla particella 156, trattasi di area urbana 645 di mq.173 via Giuseppe Mazzini n.33 piano T,

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Si segnala presenza di un Pignoramento Immobiliare successivo alla trascrizione del Pignoramento in Oggetto,

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 15/05/2012 n.ri 20851/13645.

A favore "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", con sede in Bergamo, codice fiscale 00218400166;

Contro : " " , con sede in " " , codice fiscale " " ;

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 13/03/2012 n.1868 di rep. Tribunale di Bergamo;

Colpisce tutti i beni con la precisazione che non risulta nel quadro B degli immobili, la particella 645 quale bene comune censibile all'intero fabbricato alla particella 156, trattasi di area urbana 645 di mq.173 via Giuseppe Mazzini n.33 piano 1.  
A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

#### **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

##### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile al fine di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscano i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro degli investimenti immobiliari.

##### **Fonti di informazione**

- Agenzie immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo forniti dall'Agenzia del Territorio;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente immobiliare.

##### **Valore venale dell'immobile**

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire all'immobile sopra descritto, alla data della presente relazione (Dicembre 2012), compreso il costo per la regolarizzazione del ripostiglio, possa oscillare da:

- un minimo di € 800,00/mq a un massimo di € 1.000,00/mq per il mappale 282 sub.701;

- valore a corpo di € 100,00 per l'area mappale 646 e valore a corpo di € 12.000,00 per l'area mappale 487.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa:

**Valutazione del Lotto 3 (mappale 282 sub.701, area mappale 646 e mappale 487):**

- mq 179,30 x € 800,00	€	143.440,00
A detrarsi costo per la regolarizzazione	- €	1.500,00
	€	141.940,00
- area mappale 646 (a corpo)	€	100,00
- area mappale 487	€	12.000,00
	-----	
	€	154.040,00
Che si arrotonda a	€	154.000,00

=====  
(euro centocinquantaquattromila/00)

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'immobile costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"**

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO [...], NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO 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"**

L'unità immobiliare è attualmente libera da locazioni e non è occupata dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'unità Immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

**Lotto 4** Fabbricati residenziali in corso di costruzione, sviluppati su un piano interrato e due piani fuori terra, comprensivi di area pertinenziale, ubicati in Pontirolo Nuovo (BG), via Silvio Pellico, catastalmente identificati al fg. 14 mappale 1697 sub.702 (Fabbricato in corso di costruzione) - v. estratto mappa - allegato 7 ed elaborato planimetrico - allegato 8.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Lo scrivente C.T.U. considerato che i lavori di costruzione degli edifici e delle relative parti comuni non sono terminati, ritiene indispensabile mantenere un unico lotto così costituito:

n. 3 Fabbricati residenziali in corso di costruzione, sviluppati su un piano interrato e due piani fuori terra, comprensivi di area pertinenziale ubicati in Pontirolo Nuovo (BG), via Silvio Pellico.

Dati catastali

fg. 14 mappale 1697 sub.702

Confini

A sud. Mappali 2885, 2884, 4091

A est Via Silvio Pellico, mapp 1697 sub. 701

A nord Mappale 1810

A ovest Mappale 1811

## 2 - " AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde a n. 3 fabbricati residenziali, in corso di costruzione, facenti parte di un intervento di recupero abitativo che ha consentito di ristrutturare n.3 fabbricati ad uso non agricolo, costruiti uno intorno al 1960 e altri due con pratica edilizia 84/1993, comprensivi di area pertinenziale, ubicati nel Comune di Pontirolo Nuovo (BG) via Silvio Pellico, in zona a carattere prettamente agricolo, periferica rispetto al centro del paese, lontana dai servizi commerciali di prima necessità (v. foto aerea 17 e v. foto 18).

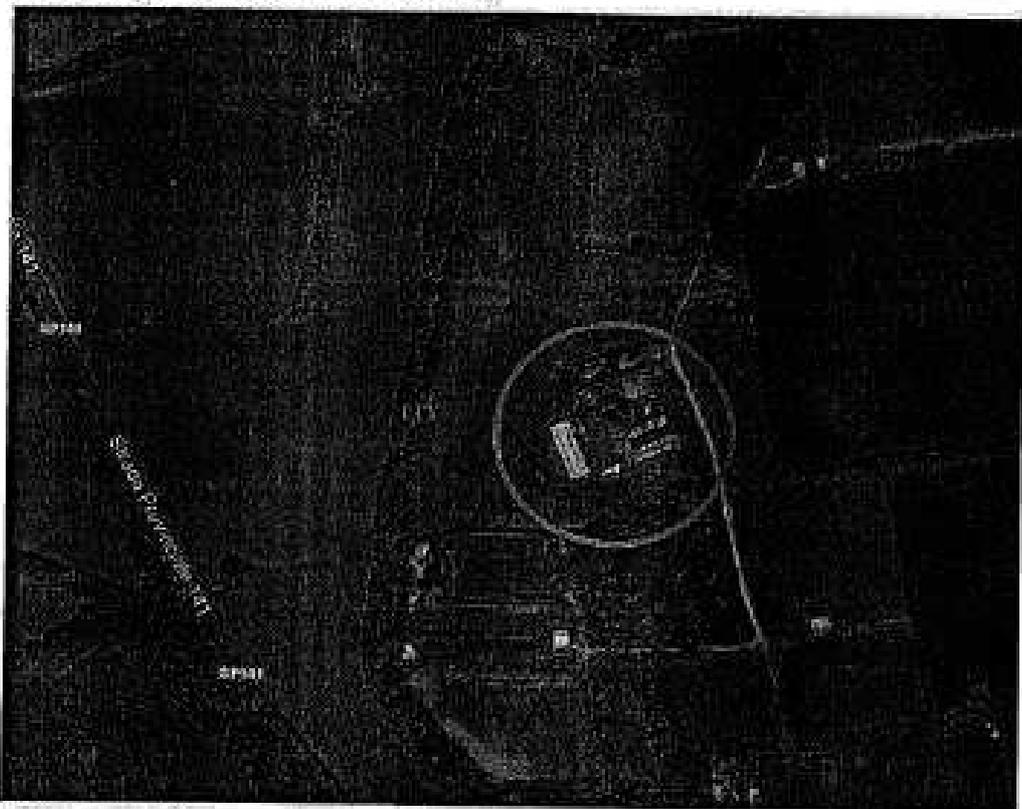
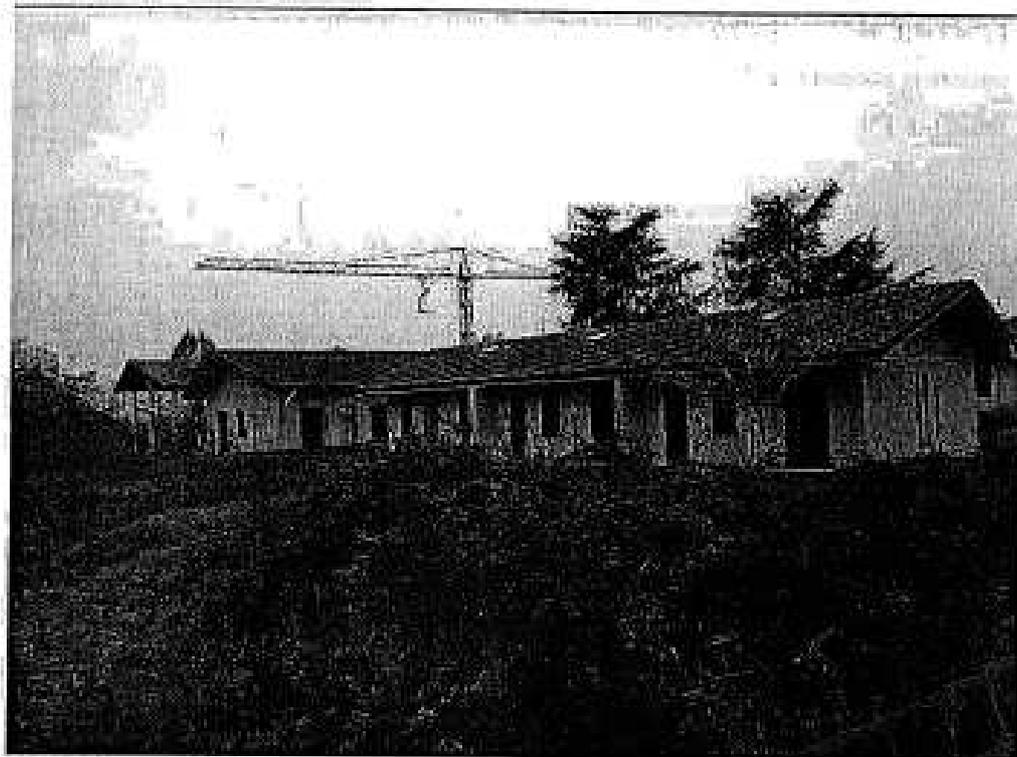


Foto aerea 17



**Foto 18**

I fabbricati sviluppano n.3 corpi di villette a schiera, tutte costituite da un piano interrato e due piani fuori terra e sono contraddistinti in planimetria (vedi allegato 26) con le lettere A, B e C. Inseriti all'interno di un'area di circa 6000 mq. (vedi elaborato planimetrico allegato 8) Ai piani interrati vi si trovano le autorimesse private e i locali accessori delle abitazioni sovrastanti. Ai piani terra, di tutti i corpi, sono ubicati gli spazi abitabili e ai piani primo vi sono i sottotetti non abitabili.

Lo scrivente ritiene precisare che la porzione interrata del corpo C, essendo stata realizzata senza titolo edilizio, è stata oggetto di condono nell'anno 2004. La pratica è stata approvata dal Comune di Panitolo Nuovo ma mai ritirata dalla proprietà.

L'accesso carrabile e pedonale è previsto da via Silvio Pellico.

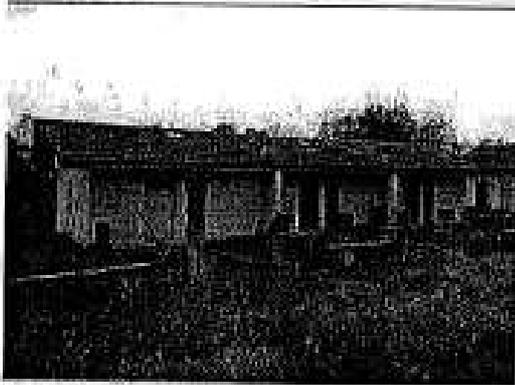
I fabbricati presentano le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante verticale in cemento armato e laterizio;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con struttura portante in cemento armato e laterizio, con sovrastante manto di copertura in tegole laterizio;
- canali di gronda, scossaline in rame;

Gli stati di avanzamento lavori sono diversi rispetto ai vari corpi.

I corpi A e B risultano essere più completi in quanto sono stati eseguiti i divisori interni completi di tubazioni e scatole impianti elettrici e meccanici, gliintonaci, le

pavimentazioni del piano terra, la posa dei falsi telai dei serramenti interni, la posa dei serramenti esterni, la posa del manto di copertura completa di velux e lattoneria (foto da 19 a 25).



*Foto 19 Corpo B*



*Foto 20 Corpo B*



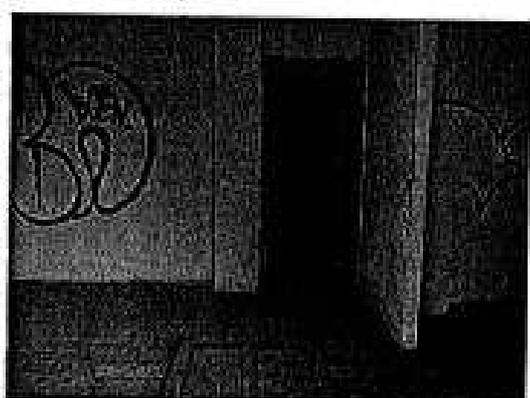
*Foto 21 Corpo B*



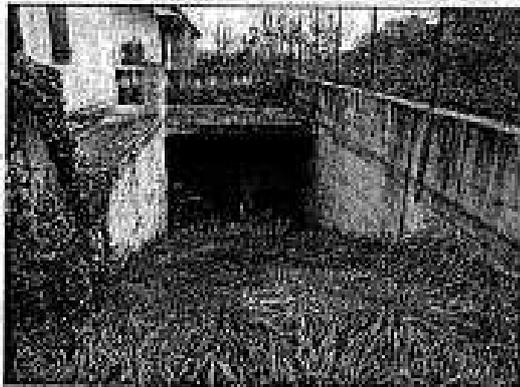
*Foto 22 Corpo B*



*Foto 23 Corpo A*

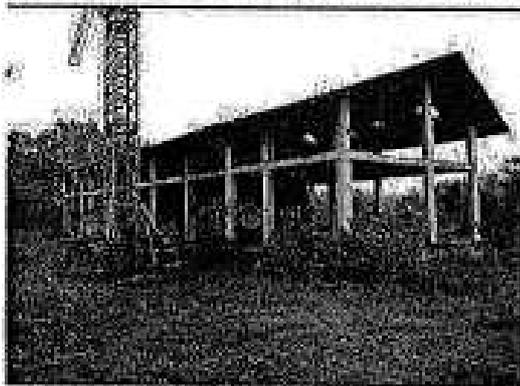


*Foto 24 Corpo A*



**Foto 25 Corpo A**

Il corpo C invece presenta uno stato di avanzamento lavori più arretrato in quanto sono state eseguite le strutture verticali ed orizzontali in c.a. e laterizio, la struttura in c.a. e laterizio della copertura e i divisori dei boxes in prismi di c/c (foto 26-27).



**Foto 26 Corpo C**



**Foto 27 Corpo C**

Lo stato di manutenzione e conservazione degli stabili è pessimo; è possibile ritenere che il cantiere versa in condizione di abbandono da diversi anni. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita sulle murature e di ammaloramento degli intonaci interni, perdite dei canali, tegole da sistemare in corrispondenza del velux, crescita selvaggia di vegetazione che nasconde i muretti in c.a. dei vialetti delle parti comuni e infine vi sono vari atti vandalici come bruciatura di serramenti, imbrattamento di muri interni ed esterni, incisioni sui muri interni (foto 28-29)...



Foto 28



Foto 29

### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie delle ultime pratiche comunali presentate (vedi allegato 27) per i fabbricati e dall'elaborato planimetrico per la superficie totale dell'area. Il coefficiente viene applicato considerando uno stato completo delle opere per assegnare un valore commerciabile.

### Corpo A

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie residenziale:	mq 270,00	1	mq 270,00
- superficie accessori interrati:	mq 141,42	0,6	mq 85,00
- superficie autorimesse:	mq 128,58	0,4	mq 51,00
- superficie sottotetto:	mq 270,00	0,5	mq 135,00
- superficie pertinenze:	mq 420,00	0,1	mq 42,00
<b>Tot. Sup. comm. Corpo A</b>			<b>mq 583,00</b>

### Corpo B

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie residenziale:	mq 154,00	1	mq 154,00
- superficie accessori interrati:	mq 145,27	0,6	mq 87,00
- superficie autorimesse:	mq 96,03	0,4	mq 38,00
- superficie sottotetto:	mq 154,00	0,6	mq 77,00
- superficie pertinenze:	mq 641,00	0,1	mq 64,00

Tot. Sup. comm. Corpo B mq 420,00

**Corpo C**

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie residenziale:	mq 224,00	1	mq 224,00
- superficie sottotetto:	mq 224,00	0,4	mq 90,00
- superficie pertinenze:	mq 463,00	0,1	mq 46,00
- superficie piano interrato: (da CONDONARE)	mq 224,00	0,4	mq 90,00

Tot. Sup. comm. Corpo C mq 472,00

- Area comune (circa) mq 4.525,00

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

Il fabbricato oggetto di pignoramento, identificato con il Corpo C, è stato costruito in epoca anteriore al 02.09.1967.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

I fabbricati oggetto di pignoramento, identificati con i Corpi A e B, sono stati autorizzati con la pratica edilizia 84/1993 per la "Realizzazione di n. 2 case coloniche". Successivamente alla costruzione, dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo (Bg), risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 2030/1998, "Ristrutturazione con recupero abitativo" del Corpo A, ai sensi dell'art 53 del P.R.G. che consentiva, in zona E2 Agricola, la ristrutturazione edilizia con recupero abitativo degli edifici esistenti ad uso non agricolo (vedi allegato 28)

- P.E. 2058/1998, "Ristrutturazione con recupero abitativo" del Corpo Be C, ai sensi dell'art. 53 del P.R.G. che consentiva, in zona E2 Agricola, la ristrutturazione edilizia con recupero abitativo degli edifici esistenti ad uso non agricolo.

-P.E. 637/2002, DIA per il completamento del fabbricato identificato come Corpi A e B.

- P.E. 8894/1999, "Variante con aumento di unità immobiliari del Corpo C" (da n.3 a n.6). La variante è stata diniegata in quanto la normativa del nuovo P.R.G. (adottato poi nel 2001) già in stato di salvaguardia, vietava, nella Zona in questione, interventi con aumento del numero di Unità Abitative.

Nell'anno 2004 sono stati presentati una serie di Sanatorie, una per ogni unità immobiliare per tutti i corpi di fabbrica e precisamente:

Corpo A.

N.4 Sanatorie per autorizzare, in ogni unità, la scala di accesso al piano sottotetto e la realizzazione di un lucernario. La sanatoria è stata approvata in attesa del pagamento di circa 1500 €.

Corpo B.

N. 3 Sanatorie per autorizzare piccoli spostamenti di finestre. La sanatoria è stata approvata e non è onerosa.

Corpo C.

N.6 Sanatorie per autorizzare l'aggiunta del piano interrato realizzato, non previsto nel progetto iniziale. La sanatoria è stata approvata in attesa del pagamento di circa 250€.

Corpo C.

N.6 Sanatorie per autorizzare l'aumento del numero di unità abitative (da n.3 a n.6), il soprizzo della copertura, per migliorare la s.n.r. del sottotetto, con scala di accesso. La Sanatoria è stata diniegata in quanto le opere non erano state completate entro il 2003.

Le pratiche e richieste di Sanatoria, sia quelle approvate che quella diniegata, non sono mai state completate con il pagamento delle oblazioni e non sono mai state ritirate dall'altro Committente.

I lavori realizzati risultano parzialmente conformi ai progetti e comunque oggi non sono terminati.

Per ottenere il certificato di agibilità è necessario:

- Ottenere la sanatoria delle opere difformi ai progetti presentati (come già richieste e approvate con il Condono del 2004)
- Terminare i lavori in conformità
- Procedere al collaudo delle opere e alle certificazioni impiantistiche
- Comunicare la fine dei lavori all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontirolo Nuovo
- Redigere le schede catastali e le certificazioni energetiche del fabbricato

Alla data della presente relazione, i fabbricati risultano essere inseriti nel PGT del Comune di Pontirolo Nuovo, in zona E1 (v. stralcio del PGT, allegato 29 - dove il fabbricato è cerchiato di rosso), regolata dall'art. 44 delle N.I.a. (v. allegato 30) e soggetta alla disciplina del PUS della Gera d'Adda, regolata dall'art. 38 delle N.I.a., (v. allegato 31)

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Si allega CDU del mappale 1697 (v. allegato 34).

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' 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 SCHEDE OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

Catasto fabbricati

L'unità immobiliare pignorata (lotto 4) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pontirolo Nuovo (BG), intestata a **.....** con sede in **.....**, C.F.

**.....**, come segue:

Fg	Mappa n.	sub	via	Ubicazione plana	Classamento Cat.	Cl	Consistenza	Rendita Catastale
14	1697	702	Via S. Pellico	S1-T1	In corso di cost.			

(v. visualia per immobile, allegato 32)

Note:

- l'immobile sopra individuato è rappresentato graficamente dall'elaborato planimetrico – allegato 8
- le unità immobiliari sono censite come unità in costruzione e quindi non è necessario redigere le schede catastali.

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO".**

Poiché l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, si è provveduto a redigere Asseverazione per Esenzione dalla Certificazione Energetica (vedi allegato 33).

**8 - "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 BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".**

Esaminati i documenti e consultati i Registri Immobiliari di Bergamo ora Agenzia del Territorio, che risultano aggiornati alla data del 12 dicembre 2012, con il Sistema Meccanizzato, in riferimento ai beni oggetto del Pignoramento, trascritto a Bergamo con nota in data 01/07/2011 n.ri 34342/19848, si è accertato che le unità immobiliari poste, in comune di Pontirolo Nuovo nel Complesso Immobiliare posto in Via Silvio Pellico, costituito da tre corpi di fabbricato in corso di costruzione con annessa area pertinenziale, il tutto censito all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

**Foglio 14 – particella:**

**1697 sub.702 Via Pellico s.n. piani S) – T – 1 in corso di costruzione**

il tutto derivato dalla completa ristrutturazione del Complesso con Variazione presentata per Divisione e Fusione in data 2/3/2010 n.BG0059983 di prot. delle particelle:

- 1697 sub.3-4-5-6, variazione delle particelle originarie 1697 sub.1 e sub.2 per divisione e fusione presentata in data 13/5/1996 n.9999 di prot.; a loro volta le particelle 1697 sub.1 e sub.2 derivano dalla variazione per sostituzione planimetrica della particella 1697 presentata in data 31/3/1995 n.6179 di prot. – Nuova Costruzione presentata in data 23/3/1984 n.6587 di prot.



di rep. Notaio dott. ssa Lavinia Deifini di Bergamo, (reg. a Bergamo I in data 4/5/2011 n.7263 serie IT e trascritto a Bergamo con nota in data 4/5/2011 n.r. 22580/12978), dalla società " " con sede in

**9 - 'ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE'**

Data di trascrizione del pignoramento: 01.07.2011

Data ventennio anteriore: 01.07.1991

1) Al ventennio, le unità immobiliari originarie oggetto del pignoramento, risultavano di proprietà del signor " " nato a " " il " " in virtù del seguenti titoli:

Consistenza originaria particelle 5071 e 5350 sub.1-2 e sub.3 realizzate su parte dell'area 1697 di are 82.60

Atto di compravendita in data 22/9/1972 n.28624/11584 di rep. Notaio dott. Augusto Zancanti di Treviglio (M reg. il 27/9/1972 al n.1093 vol.128 e trascritto a Bergamo con nota in data 3/10/1972 n.r. 18748/14998), dalla signora " " nata a " "

Consistenza originaria delle particelle 1697 sub.1 e sub.2, consistenza originaria prof. 6587.

Successione in morte del signor " " nato a " " e deceduto in data " " (dichiarazione di successione reg. il 16/9/1985 al n.256 vol.1985 a Treviglio e trascitta a Bergamo con nota in data 12/9/1987 n.r. 24424/16361).

2) Con atto di compravendita in data 4/5/1995 n.21339/1874 di rep. Notaio dott. Giovanni Battista Martarelli di Trezzo sull'Adda, (trascritto a Bergamo in forma utile per la registrazione con nota in data 10/6/1995 n.r. 14214/10411), il signor " " vendeva al signor " " nato a " " la nuda proprietà ed al signor " " nato a " " l'usufrutto generale vitalizio, dell'intera originaria consistenza.

- 3) Con atto di compravendita di Immobili Urbani in data 28/1/2000 n.40344/5530 di rep. Notato dott. Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 14/2/2000 n.ri 5223/3784), I signori \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ed al signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, vendevano la complessiva piena proprietà delle particelle 5071 – 5350 sub.2-3, alla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_.
- 4) Con atto di compravendita di Immobili Urbani in data 4/6/2003 n.156341/8218 di rep. Notato dott.ssa Maria Celeste Pampuri di Milano, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 5/6/2003 n.ri 29099/29100), la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ vendeva la piena proprietà delle particelle 5989-5990 derivate dal fraz. della particella 5071; particelle 5350 sub.702 – 5991-5992 con accesso dalla particella 5350 sub.701, alla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ A margine nota di trascrizione risulta l'annotazione in data 4/12/2007 n.ri 74415/12589 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, a favore \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_ e Contro \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_.
- 5) Con atto di vendita in data 13/12/2004 n.95924/13626 di rep. Notato dott. Salvatore Lombardo di Gazzaniga, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 16/12/2004 n.ri 69157/45840), la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, vendeva la piena proprietà delle particelle 5989-5990 derivate dal fraz. della particella 5071; particelle 5350 sub.702 – 5991-5992 con accesso dalla particella 5350 sub.701, alla società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ A margine nota di trascrizione risulta l'annotazione in data 4/12/2007 n.ri 74416/12590 di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale, a favore \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_, e Contro \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_.
- 6) Con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bergamo in data 9/9/2009 n.444/2003 R.Es. – n.397 Cron. e n.15649/09 Rep. trascritto a Bergamo in



Assentito di cancellazione per le particelle originarie 5071 – 5350 sub.2-3 con atto in data 28/1/2000 n.40331 di rep. Notaio dott. Giovanni Battista Mattarella, ancora in corso di annotamento.

Ipoteca Volontaria iscritta a Bergamo con nota in data 10/05/1995 n.ri 14213/2794  
A Favore: "Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino s.c.r.l.", con sede in Bergamo – codice fiscale 00208220160;

Contro : ..... nato a ..... di .....  
nota a .....

Atto in data 4/5/1995 n.21341/1876 di rep. Notaio dott. Giovanni Battista Mattarella di Trezzo Sull'Adda, portante un finanziamento per l'importo capitale di Lire 50.000.00 da rimborsare entro il 4/5/2000, per un importo complessivo pari a Lire 100.000.000. =

Detta ipoteca colpiva tutti beni che compongono l'intero complesso.

A margine della nota di iscrizione abbiamo lo svincolo beni in data 12/7/2010 n.ri 38252/9548 per le particelle 1697 sub.3-4-5-6.

Assentito di cancellazione per le particelle originarie 5071 – 5350 sub.2-3 con atto in data 28/1/2000 n.40331 di rep. Notaio dott. Giovanni Battista Mattarella, ancora in corso di annotamento.

Pignoramento Immobiliare trascritto a Bergamo con nota in data 22/06/2006 n.ri 40093/23257.

A favore "Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare SPA." con sede in Milano, codice fiscale 00714470150;

Contro : ..... con sede in ..... codice fiscale .....

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 22/5/2006 n.427 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpiva le particelle 5350 sub.702 – 5989 e 5990 – 5991 e 5992.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione, ordinato di Cancellazione con Decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo in data 2/5/2007 n.318/06 – n.724 Cron., così come trova indicato nell'atto di provenienza alla società ".....", con sede in ..... e precisamente nell'Atto di Compravendita in data 27/04/2011 n.21259/7981 di rep. Notaio dott. sso



182.280,61 , provvedeva a saldare alla società [redacted] con sede in [redacted] mediante accollo del debito di pari importo.

**Domanda Giudiziale** Trascritta a Bergamo con nota in data 5/10/2007 n.ri 60753/34960.

**A Favore:** [redacted] con sede in [redacted] - codice fiscale [redacted]

**Contro:** [redacted] con sede in [redacted] , codice fiscale [redacted]

Atto di Citazione portante Dichiarazione di Nullità di Atti e precisamente degli atti di prov.:

trascritto a Bergamo con nota in data 15/6/2003 n.ri 29099/29100 e

trascritto a Bergamo con nota in data 16/12/2004 n.ri 69157/45840;

emesso dal Tribunale di Bergamo in data 7/9/2007 n.18945 di rep. Tribunale di Bergamo, avente ad oggetto i beni alle particelle 5989 e 5990 - 5991 e 5992 - 5350 sub.702.

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto a Bergamo con nota in data 01/07/2011 n.ri 34342/19848.

**A favore** [redacted]

**Contro:** [redacted] con sede in [redacted] , codice fiscale [redacted]

Atto di Pignoramento Immobiliare in data 16/6/2011 n.1811/2011 di rep. Tribunale di Bergamo per il credito complessivo pari ad Euro 104.080,70 oltre interessi , spese ed accessori.

Colpiva la particella 1697 sub.702

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Si segnala presenza di un Pignoramento Immobiliare successivo alla trascrizione del Pignoramento in Oggetto.

**Pignoramento Immobiliare** trascritto a Bergamo con nota in data 15/05/2012 n.ri 20851/13645.

**A favore** "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." , con sede in Bergamo, codice fiscale 00218400166;

**Contro** : " " , con sede in " " , codice fiscale " " ;

Atto di Fignoramento Immobiliare in data 13/03/2012 n.1868 di rep. Tribunale di Bergamo.

Colpiva la particella 1697 sub.702

Vincolo a favore del Comune di Pontirolo Nuovo, contenuta nell'atto in data 22/1/1980 n.9938 di rep. Notato dott. Antonio Cavallo di Treviglio, (M reg. l'11/2/1980 al n.315 Mod.A vol.20 e trascritto a Bergamo con nota in data 14/2/1980 n.ri 3558/3016), gravante la particella 4159.

A margine nota nessuna annotazione.

Vincolo a favore del Comune di Pontirolo Nuovo, trascritto a Bergamo con nota in data 21/3/1984 n.ri 8471/7291, gravante la particella 4159. A margine nota nessuna annotazione.

Vincolo trascritto a Bergamo con nota in data 26/10/2000 n.ri 41054/30116

**A Favore** : Comune di Pontirolo Nuovo

**Contro** : " " , con sede in " " ;

Vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 25/3/1989 n.122 stipulato con atto in data 13/7/2000 n.55993 di rep. Notato dott. Ovidio de Napoli di Segrate. Riguarda la particella originaria 5071 ente urbano.

Vincolo trascritto a Bergamo con nota in data 31/01/2001 n.ri 4050/3012

**A Favore** : Comune di Pontirolo Nuovo

**Contro** : " " con sede in " " ;

Vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 25/3/1989 n.122 stipulato con atto in data 28/9/2000 n.56370 di rep. Notato dott. Ovidio de Napoli di Segrate. Riguarda le particelle 5071 sub.701-702-703-704-705-706.

Servitù trascritta a Bergamo con nota in data 5/6/2003 n.ri 29100/29101 a carico della particella 5350 sub.701 imasta in proprietà alla società " " ed a favore delle particelle 5350 sub.702 - 5989 e 5990; 5991 e 5992. , servitù

perpetua di passo pedonale e carrabile nonché la servitù per il passaggio di impianti relativi alle reti fognarie, acque chiare e scure, reti telefoniche e telematiche, elettriche, gas, reti idriche ed infine reti di luce, prospetto sporto ed creazione.

**Note:**

Si precisa quanto segue:

perplexità catastale relativa all'area che attualmente risulta facente parte della particella 1697 sub.702, in particolar modo per la particella originaria 6350 sub.701, oggetto della variazione presentata per Divisione e Fusione in data 2/3/2010 n.BG0059983 di prot.

Detta particella, non risulta mai essere stata alienata dalla società "

alla " - ", dante causa della società " - ", ma sulla stessa risulta costituita unicamente servitù di passaggio pedonale e carrabile nonché di passaggio impianti etc..... Vedasi atto trascritto a Bergamo con nota in data 5/6/2003 n.r/ 29099/29100 e servitù trascritta a Bergamo con nota in data 5/6/2003 n.r/ 29100/29101.

**10 - 'ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI'**

**Aspetto economico e criterio di stima**

- L'aspetto economico da adottare nella stima, in risposta al nono quesito, è quello del valore di mercato, che corrisponde alla somma di denaro a cui un bene potrebbe essere acquistato al momento della stima in assenza di interessi particolari;
- I lavori di costruzione delle unità immobiliari oggetto di stima e delle relative parti comuni non sono terminati (V. foto da 19 a 29): in relazione a ciò è indispensabile considerare un unico lotto di vendita. Infatti nessuno acquisterebbe un appartamento non ultimato, facente parte di un fabbricato condominiale in cui anche i lavori delle parti comuni non siano terminati.

In relazione a quanto sopra esposto, nel caso in specie, si considera che il "più probabile valore di mercato" sia quello che si ottiene dalla differenza fra il valore di mercato delle unità immobiliari e relative parti comuni considerate completate nelle opere di finiture e i costi per realizzare le opere mancanti e per ottenere le necessarie certificazioni.

**Fonti di informazione**

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Osservatorio del valore del mercato immobiliare di Bergamo forniti dall'Agenzia del Territorio;
- Usilio dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare.

### **Valore vendite dell'immobile**

Si deve considerare che:

- non sono completati i lavori di finitura delle unità Immobiliari e delle parti comuni e ciò, insieme al valore del lotto, riduce sensibilmente la cerchia dei possibili acquirenti, limitandola agli operatori del settore immobiliare e edile;
- la richiesta di Immobili da parte degli abitanti del Comune di Pontirolo Nuovo e zone limitate è pressoché rivolta a terreni edificabili e a villette singole;
- l'ubicazione del fabbricati oggetto di pignoramento non facilita assolutamente l'interessamento degli abitanti in quanto la zona è isolata, lontana dal paese e attualmente raggiungibile solo attraverso una strada sterrata e semi-boschiva;
- la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;

Tenuto conto degli elementi testé descritti, lo scrivente ritiene che il valore da attribuire alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, comprensivo dell'incidenza delle parti condominiali e delle parti comuni esterne, considerate terminate nei lavori e dotate di agibilità, alla data della presente relazione (Dicembre 2012), possa oscillare:

- da un minimo di € 1.250,00/mq a un massimo di € 1.400,00/mq per gli appartamenti;
- da un minimo di € 11.000,00 a un massimo di € 15.000,00 a corpo, per le autorimesse (che verranno calcolati in mq con coeff 0,4 – vedi Dati Metrici pag 39)

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 1.250,00/mq.

**Valutazione dei fabbricati in corso di costruzione (lotto 4) fg.14 mapp.1697 sub.702:**

**A - valore di mercato delle unità immobiliari comprensive dell'incidenza delle parti comuni, considerate terminate;**

- Appartamenti (corpi A,B,C);

mq 648 x € 1.250,00/mq	€ 810.000,00
- Accessori interrati (corpi A,B,C):	
mq 172 x € 1.250,00/mq	€ 215.000,00
- Autotrasse (corpi A,B):	
mq 89 x € 1.250,00/mq	€ 111.250,00
- Sottotetto non abitabile (corpi A,B,C):	
mq 324 x € 1.250,00/mq	€ 405.000,00
- Superficie pertinenziale (corpi A,B,C):	
mq 152 x € 1.250,00/mq	<u>€ 190.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 1.731.250,00</b>

**B - valore di mercato del piano interrato del corpo C, realizzato senza titolo, detratto i costi della sanatoria approvata nel 2004 (mai ritirata):**

- Piano interrato corpo C:	
mq 90 x € 1.250,00/mq	€ 112.500,00
- a dedurre spese per sanatoria (a forfait):	<u>€ - 10.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 102.500,00</b>

**C - giudizio di stima delle opere mancanti per completare i lavori delle unità immobiliari e delle parti comuni, compresi i costi per ottenere le certificazioni degli impianti, per redigere le schede catastali, per i collaudi e per quanto necessario ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità/agibilità:**

- a corpo	€ - 800.000,00
<b>Valutazione lotto 4 (punti A+B-C):</b>	
1.731.250,00 + 102.500,00 - 800.000,00	€ 1.033.750,00
<b>Che si arrotonda a</b>	<u>€ 1.030.000,00</u>
	=====
	(euro unmilionesetantamila/00)

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'unità immobiliare in corso di costruzione, mappale 1697 sub.702, per quanto disposto al precedente quesito, costituiscono un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione del lotto).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"**

Per quanto esposto nel precedente questo l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO, LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"**

L'unità immobiliare è attualmente libera da locazioni e non è occupata dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione dell'Il.mo sig. Giudice per ogni altro chiarimento.

Urgnano, 28.12.12

Geom. Paolo Locatelli  
(Consulente Tecnico d'Ufficio)

**Allegati:**

1. *elaborato planimetrico fg. 3 mappale 156*
2. *planimetria catastale fg. 3 mappale 156 sub. 1*
3. *planimetria catastale fg. 3 mappale 156 sub. 2*
4. *elaborato planimetrico fg. 3 mappale 282*
5. *planimetria catastale fg. 3 mappale 282 sub. 701*
6. *estratto mappa Cazzano Sant'Andrea*
7. *estratto mappa Pontirolo Nuovo*
8. *elaborato planimetrico fg. 14 mappale 1697*
9. *estratto P.R.G. Cazzano Sant'Andrea*
10. *estratto N.t.a. P.R.G. Cazzano Sant'Andrea*
11. *visura per immobile fg. 3 mappale 156 sub. 1*
12. *visura storica fg. 3 mappale 156*
13. *nuova planimetria catastale fg. 3 mappale 156 sub. 1*
14. *Attestato di Esenzione Certificazione energetica fg. 3 mapp. 156 sub. 1*
15. *visura per immobile fg. 3 mappale 156 sub. 2*
16. *nuova planimetria catastale fg. 3 mappale 156 sub. 2*
17. *Attestato di Esenzione Certificazione energetica fg. 3 mapp. 156 sub. 2*
18. *Concessione Edilizia n. 8 prot. 1491 del 27.04.1992*
19. *Nulla Osta n. 377 prot. del 10.02.1993*
20. *Concessione edilizia n. 3 prot. 693 del 23.03.1994*
21. *C.D.U. fg. 3 mappali 487 e 646 in Cazzano Sant'Andrea*
22. *visura per immobile fg. 3 mappale 282 sub. 701*
23. *visura per immobile fg. 3 mappale 646*
24. *visura per immobile fg. 3 mappale 487*
25. *Attestato di Certificazione Energetica fg. 3 mapp. 282 sub. 701*
26. *planimetria generale Lotto 4 Pontirolo Nuovo*
27. *planimetria di insieme di progetto*
28. *estratto N.t.a. P.r.g. in vigore fino al '99*
29. *estratto P.G.T. di Pontirolo Nuovo*

30. *estratto N.t.a. P.G.T. Pontirolo Nuovo per ambiti E1*
31. *estratto N.t.a. P.G.T. Pontirolo Nuovo Vincolo Parco Gera d'Adda*
32. *visura per immobile fg.14 mappate 1697 sub.702*
33. *Attestato di Esenzione Certificazione energetica fg.14 mapp. 1697 sub.702*
34. *C.D.U. fg 14 mappate 1697*
35. *Ricevuta di avvenuta variazione e DOGFA schede catastali di cui all. 13 e 16*

## TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

riunione dell'esec. immobiliare n. 933/11 con l'esec. immobiliare n. 359/12

\*\*\*

A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei Lotti	pag. 2
B - Risposte ai quesiti	pag. 4
C - Allegati	pag. 37

\*\*\*

#### ***A - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (NON GIÀ' CONSIDERATI NELLA RELAZIONE DEL 28.12.2012) - FORMAZIONE DEI LOTTI***

- I beni oggetto dell'Atto di pignoramento immobiliare del 13.03.2012, trascritto all'ufficio provinciale di Bergamo - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.05.2012 al nn. 20851/13645 - e non già considerati nella consulenza tecnica d'ufficio del 28.12.2012- risultano essere catastalmente identificati come segue:

##### **Comune di Cazzano S. Andrea (BG):**

Terreni:

- fg. 3 mappale 281;
- fg. 3 mappale 168;
- fg. 3 mappale 432;

##### **Comune di Gandino (BG):**

Fabbricati:

- fg. 23 mappale 4220 sub.5;
- fg. 15 mappale 11062 sub.2 e sub.3;

Terreni:

- fg. 9 mappale 3137;
- fg. 9 mappale 3138;
- fg. 9 mappale 3141;

- fg. 9 mappale 10557;

- fg. 9 mappale 3863;

- fg. 9 mappale 11060;

- Lo scrivente, dopo aver individuato e ispezionato i beni immobili pignorati, ha ritenuto di suddividerli nei seguenti n.4 lotti ( con numerazione progressiva rispetto alla consulenza del 28.12.2012), ai fini della vendita:

**Lotto 5:**

Appezamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Ugo Foscolo, catastalmente identificato al fg. 3 mappali 281, 168, 432 – v. estratto mappa – allegato 1, dove l'immobile è colorato in giallo.

**Lotto 6:**

Magazzino/Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Gardino (BG), via Ugo Foscolo, 53a catastalmente identificato al fg. 23 mappale 4220 sub.5, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune (mappale 4220 sub.1) – v. elaborato planimetrico – allegato 2, dove il magazzino è contornato in verde e v. planimetria catastale – allegato 3.

**Lotto 7:**

immobile composto da:

- n. 1 corpo di fabbrica con destinazione residenziale;

- n. 1 corpo di fabbrica adibito a stalla, fienile, deposito attrezzi;

- terreno agricolo;

ubicati in Gardino (BG), località Valle Piana, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al fg. 15 mappale 11062 sub.2 e 3, e al Catasto Terreni con i mappali 3137, 3138, 3863, 11060 – v. elaborato planimetrico – allegato 4, v. planimetrie catastali – allegati 5 e 6, v. estratto mappa – allegato 7.

**Lotto 8:**

Appezamento di terreno agricolo ad uso Agricolo- forestale ubicato in Gardino (BG), località Valle Piana, catastalmente identificato al Catasto Terreni con i mappali 3141, 10557 – v. estratti mappa – allegati 8 e 9.

\*\*\*

**B – RISPOSTE AI QUESITI:**

**LOTTO 5** Appezamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Ugo Foscolo, catastalmente identificato al fg. 3 mappali 281, 168, 432 – v. estratto mappa – allegato 1, dove l'immobile è colorato in giallo.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Appezamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Ugo Foscolo.

Dati catastali

fg. 3 mappali 281, 168, 432.

Confini

In un unico lotto: a nord mappali 156, 645, 646; a est mappali 147 e 433; a sud strada comunale via Foscolo, a ovest mappali 178 e 431.

**2 - " AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Cazzano S. Andrea (BG), via Ugo Foscolo, in zona periferica, a carattere prettamente artigianale/industriale(v. foto aerea 1).

Detto appezzamento, di superficie catastale di mq 1.950,00 e di forma regolare, confina ed è accessibile attualmente dalla via comunale (via Ugo Foscolo) – v. foto aerea 1, anche se, rispetto alla quota stradale, presenta un dislivello di terra di circa + mt 1.50, contenuto da un muretto in calcestruzzo di confine col ciglio stradale (v. foto 2).

Attualmente il terreno si presenta coltivato a prato; non presenta una superficie perfettamente pianeggiante, ma è caratterizzato da leggeri avvallamenti (v. foto 3 e 4), e da piantumazioni di arbusti lungo il lato stradale e di alcuni alberi di medio fusto lungo il lato nord (a confine con il mappale 156) - v. foto 5.



**Foto aerea 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



Foto 4



Foto 5

### Accertamenti urbanistici

Il Comune di Cazzano Sant'Andrea (BG) alla data della presente relazione di consulenza tecnica, risulta dotato:

- di PRG approvato con provvedimento della Giunta Regionale n. 4863 del 01.06.2001 e successive varianti, di cui l'ultima variante n. 7 approvata con deliberazione del C.C. n. 25 del 22.09.2008;
- di PGT adottato con deliberazione del C.C. n. 42 del 21.12.2012;

L'apezzamento di terreno, oggetto di pignoramento, risulta inserito:

- **in base al PRG:** in zona D5/1 "insediamenti commerciali e direzionali con obbligo di P.L." per circa 1650 mq (calcolati graficamente - v. estratto di PRG, allegato 10) e per circa mq 300,00 in fascia di rispetto stradale; l'art. delle N.T.A. del PRG che regola la zona è il n.32 (v. allegato 11), che consente le destinazioni previste per le zone commerciali con annessi depositi e magazzini di stretto servizio all'attività commerciale, banche sedi direzionali di aziende, attrezzature per congressi, sale per spettacoli. La residenza è ammessa in misura non superiore di  $\frac{1}{4}$  della SLP realizzabile.

I parametri edificatori sono i seguenti:

SLP: 1,20 mq/mq

R: 60%

H: mt 9,00

In base ai conteggi effettuati risulta quindi una SLP edificabile di:

- $1,20 \times \text{mq } 1650 \text{ (SF)} = \text{mq } 1.980,00$
- **in base al PGT adottato:** in zona D4 "ambiti commerciali di completamento" per circa 1650 mq (v. estratto di PGT, allegato 12) e per circa mq 300,00 in fascia di rispetto

stradale; l'art. delle N.T.A. del PGT che regolamenta detta zona è il n. 30 (iv. allegato 13), che prevede i medesimi indici consentiti dal PRG.

#### **Dati metrici**

Il terreno ha una superficie catastale di mq 1.950,00 di cui mq 1.650,00 edificabili e mq 300,00 non edificabili (fascia di rispetto stradale).

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

Trattasi di appezzamento di terreno.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

Trattasi di appezzamento di terreno.

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, MI 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 DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

### Catasto terreni

L'appezzamento di terreno pignorato (lotto 5) risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cazzano S. Andrea (BG), intestato a Edilanfranchi S.r.l. con sede in Bergamo, C.F. 01828910164, come segue:

Mappa		Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
Fg	n.				dominicale	agrato
3	281	seminativo	1	00 06 90	€ 3,21	€ 3,56
3	168	seminativo	1	00 11 20	€ 5,21	€ 5,78
3	432	seminativo	1	00 01 40	€ 0,65	€ 0,72

#### Nota:

Poiché l'estratto mappa che risultava presente in banca dati informatizzata riportava il numero di mappa 430 invece che 432 (v. allegato 18), lo scrivente, dopo aver accertato l'errata indicazione del mappale 430 invece che 432 (mediante la consultazione della mappa cartacea reperita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cazzano S. Andrea (BG) - v. allegato 19), ha proceduto alla correzione della mappa con apposita istanza (v. allegato 20).

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO ".**

Trattasi di appezzamento di terreno.

### **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

#### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e sottrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti

caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

**Fonti di informazione**

- Agenzie immobiliari di zona;
- Consulente immobiliare.

**Valore venale dell'immobile**

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire all'appezzamento di terreno sopra descritto, alla data della presente relazione (Febbraio 2013), possa oscillare da un minimo di € 300,00/mq a un massimo di € 450,00/mq.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 300,00/mq:

Valutazione del Lotto 5 (terreni mappali 281, 168, 432):

- mq 1.650,00 (area edificabile) x € 300,00/mq € 495.000,00

=====

**[euro QUATTROCENTONOVANTACINQUEMILA/00]**

**11 - 'ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE'.**

L'appezzamento di terreno (Lotto 5) costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento – formazione dei lotti).

**12- 'ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI'**

L'appezzamento di terreno non è comodamente divisibile.

**13 - 'ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO [...], NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O**

**ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"**

L'appezzamento di terreno è attualmente libero da locazioni e non è occupato dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'appezzamento di terreno pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le mappe catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

**LOTTO 6** Magazzino/Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Gardino (BG), via Ugo Foscolo, 53a catastalmente identificato al fg. 23 mappale 4220 sub.5, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune (mappale 4220 sub.1) - v. elaborato planimetrico - allegato 2, dove il magazzino è contornato in verde e v. planimetria catastale - allegato 3.

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Magazzino/Autorimessa posta al piano interrato del fabbricato ubicato in Gardino (BG), via Ugo Foscolo.

Dati catastali

fig. 23 mappale 4220 sub.5

### Confini

A nord: mappale 4220 sub.3 e sub.4, mappale 2340; a est mappale 5624; a sud mappale 7218; a ovest mappale 4220 sub.1.

### **2 - " AD UNA SOMMARIARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

Il magazzino/autorimessa, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune (androne di ingresso, mappale 4220 sub.1), è posto al piano seminterrato del fabbricato residenziale costruito tra il 1991 e il 1992, su due piani fuori terra e uno interrato, ubicato nel Comune di Gandino(BG), via Ugo Foscolo, 53a in zona a carattere residenziale, periferica rispetto al centro del paese, lontana dai servizi commerciali di prima necessità (v. foto aerea 6 e v. foto 7 -8).

A detto magazzino si accede da una strada a fondo chiuso che diparte dalla strada principale (Via Foscolo) - vedi foto aerea 6 e v. foto 9,

Detto magazzino (usato anche come rimessa per macchinari edili) è costituito da un unico locale (con intercapedine verso il lato est) con altezza mt. 4,30,



Foto aerea 6



**Foto 7**



**Foto 8**



**Foto 9**



**Foto 10**

L'ingresso è protetto da un portone in metallo con chiusura in vetro e pannelli in materiale plastico (v. foto 8 e 10).

Il magazzino è privo dell'impianto di riscaldamento e del servizio igienico, e l'impianto elettrico è da revisionare.

La struttura è in cemento armato e le opere di finitura sono coerenti con la destinazione dell'unità immobiliare (pavimenti in battuto di cemento, pareti in cemento a vista, serramenti in ferro e vetro) e sono correlate all'epoca di costruzione del fabbricato; lo stato di manutenzione e conservazione è buono (v. foto 11 e 12).



**Foto 11**



**Foto 12**

### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie catastali.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie magazzino:	mq 527,00	1	mq 527,00
			-----
Totale superficie commerciabile			mq 527,00

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato costruito in epoca successiva al 02.09.1967.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

Dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gandino (Bg), si è accertato che il fabbricato di cui è parte il magazzino oggetto di pignoramento, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 166/91 del 07.02.1991 ;
- Concessione edilizia n. 352/91 del 20.12.1991 (variante alla 166/91: da n.4 villette a schiera a n. 2 corpi di fabbrica);
- Autorizzazione n. 106/1992 del 21.04.1992 (variante alla 352/91: modifiche planimetriche e sistemazione area esterna);
- Autorizzazione n. 251/1994 del 01.12.1994 (varianti in corso d'opera alla 352/91 e alla 106/1992);

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Trattasi di magazzino.

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' 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 DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

#### **Catasto fabbricati**

Il magazzino/autorimessa pignorato (lotto 6) risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gandino (BG), intestato a Edilfranchi S.r.l. con sede in Bergamo, C.F. 01828910164, come segue:

Fg	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consistenza	Rendita Catastale
	n.	sub	via	piano	Cat.	Ci		
GA/23	4220	5	Via Foscolo sn	Prnt	C/6	2	mq 527,00	€ 1.279,21

L'unità immobiliare è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale (allegato 3), che corrisponde allo stato di fatto.

Si rende noto che il Tipo mappale non è evaso e il Fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale.

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO "**

Poiché l'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento, si è provveduto a redigere Asseverazione per Esenzione dalla Certificazione Energetica (vedi allegato 25).

## **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscano i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

### **Fonti di informazione**

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo forniti dall'Agenzia del Territorio;
  - Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
  - Consulente immobiliare.

### **Valore venale dell'immobile**

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire al magazzino sopra descritto, comprensivo dell'incidenza dell'area comune, considerato il gravame per la locazione in essere, alla data della presente relazione (Marzo 2013), possa oscillare da un minimo di € 450,00/mq a un massimo di € 600,00/mq.

Per il carattere prudentiale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 450,00/mq:

Valutazione del Lotto 6 (mappale 4220 sub.5):

- mq 527,00 x € 450,00 € 237.150,00

Che si arrotonda a

=====

€ 237.000,00

(euro duecentotrentasettemila/00)

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'unità immobiliare mappale 4220 sub.5 costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"**

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHISI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"**

Il magazzino è attualmente dato in locazione alla Società Construction S.r.l. con contratto di affitto del 11.07.2011 con scadenza il 11.07.2017.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."**

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

\*\*\*

**LOTTO 7** immobile composto da:

- n. 1 corpo di fabbrica con destinazione residenziale
- n. 1 corpo di fabbrica adibito a stalla, fienile, deposito attrezzi
- terreno agricolo

ubicati in Gandino (BG), località Valle Piana, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al fg. 15 mappale 11062 sub.2 e 3, e al Catasto Terreni con i mappali 3137, 3138, 3863, 11060 – v. elaborata planimetrica – allegato 4, v. planimetrie catastali – allegati 5 e 6, v. estratto mappa – allegato 7

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVO 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 PIU' 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Lo scrivente C.T.U., considerato che i lavori di costruzione degli edifici e delle relative parti comuni non sono terminati, ritiene indispensabile mantenere un unico lotto così costituito:

- n. 1 corpo di fabbrica con destinazione residenziale sviluppatosi su n.2 piano e costituito da portico, ripostiglio e cantina al piano seminterato; ingresso, cucina, soggiorno, bagno, n.3 camere e n.2 balconi al piano rialzato; comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, facente parte del fabbricato ubicato in Gandino (BG), via Località Valle Piana

Dati catastali

fg. 15 mappale 11062 sub.2

Confini

Area comune mappale 11062 sub.1.

- n. 1 corpo di fabbrica adibito a stalla, fienile, deposito attrezzi, sviluppatosi su n.3 livelli e precisamente: al piano seminterrato locale deposito attrezzi agricoli con adiacente bagno e ripostiglio; al piano rialzato stalla e piccolo fienile; al piano primo fienile, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà dell'area comune, facente parte del fabbricato ubicato in Gandino (BG), via Località Valle Piana

Dati catastali

fg. 15 mappale 11062 sub. 3

Confini

A sud, ovest e nord con area comune mappale 11062 sub.1;

A est e, in minima parte, a sud e nord con mappale 11060.

- Terreno agricolo seminato a prato e con presenza di conifere di alto fusto ubicato in Gandino (BG), via Località Valle Piana

Dati catastali

Catasto terreni fg. 9 mappale 11060, 3137, 3138, 3863

Confini

A sud con mappali 3463, 6490, 4971, 4729, 4730;

A ovest con mappali 5351, 3862, 4971;

A nord con mappali 10557, 3141;

A est con mappale 10557;

## **2 - " AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da n. 2 fabbricati isolati di cui uno a destinazione residenziale e il secondo ad uso agricolo di stalla, fienile e deposito attrezzi, oltre che all'area comune ai due fabbricati e ad un terreno pertinenziale agricolo circostante, ubicati nel Comune di Gandino (BG) via Località Valle Piana, in zona a carattere prettamente agricolo-boschivo. Anticamente la costruzione riportava il nome Cascina bagotto, come anche riportato nel vigente PGT.

Per raggiungere la proprietà si parte dalla zona Opifici di Gandino (sud/est del Comune) e si percorre poi la strada che percorre la Valle Piana verso la Malgalonga per circa 10km (v. foto aerea 13-14 e v. foto15) fino ad una stradina privata, posta sulla sinistra, con pavimentazione in cls. La cascina risulta quindi esterna dal centro abitato del Comune di Gandino, lontana dai servizi commerciali di prima necessità.



Foto aerea 13

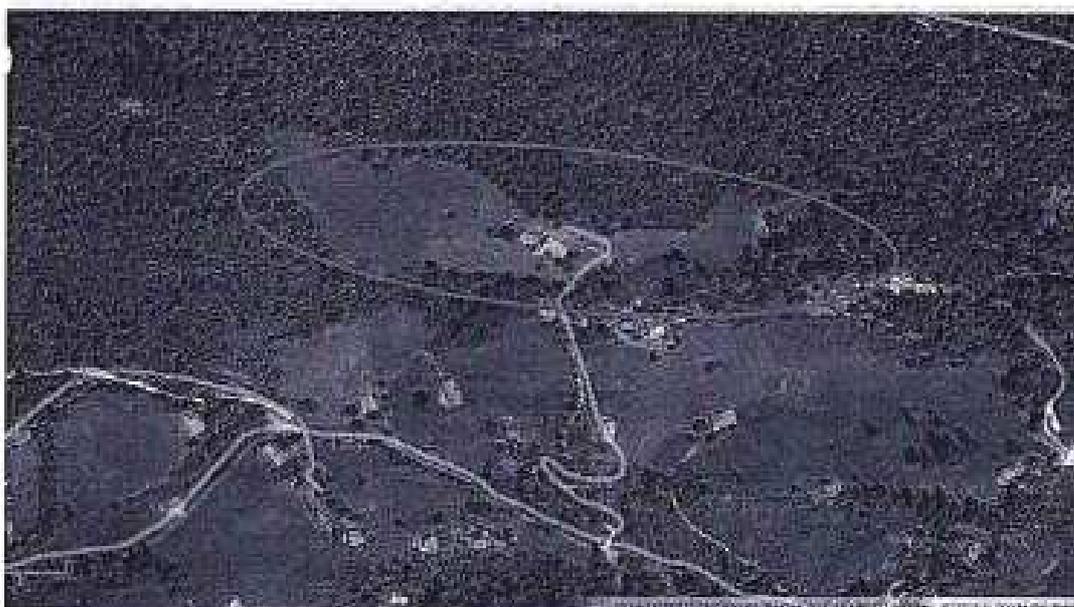


Foto 14



**Foto 15**

Tra i due edifici si trova un cortile comune.

Il fabbricato a destinazione residenziale (sub. 2) si trova più ad ovest e dispone di n. 2 accessi separati, n.1 per il piano seminterrato (dal cortile comune) e n.1 per il piano rialzato.

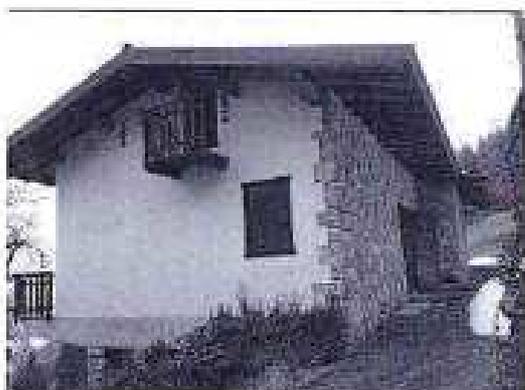
La struttura della costruzione è costituita da muratura portante e pietrame, solette in laterocemento e c.a. e tetto con struttura in legno e manto di copertura in coppi con canali in lamiera preverniciata.

Al piano rialzato vi è la vera e propria abitazione. All'appartamento si accede dall'area comune posta a nord. L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e n.3 camere.

L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento (presenza solo di stufa) e l'impianto elettrico non è a norma e alimentato da due pannelli fotovoltaici con batterie di accumulo.

Le opere di finitura sono coerenti con la destinazione residenziale dell'unità immobiliare (pavimenti in marmette, parquet e ceramica, serramenti in legno e vetro protetti da

griglie in legno, pareti intonacate e finteggiate) e sono correlate all'epoca di costruzione del fabbricato; lo stato di manutenzione e conservazione è buono (v. foto da 16 a 19):



**Foto 16**



**Foto 17**



**Foto 18**



**Foto 19**

Al piano seminterrato vi sono i locali accessori della residenza ai quali si accede da un piccola portico. I locali seminterrati (riposiglio e cantina) hanno pavimentazione in cemento, intonaco rustico sulle pareti. Non vi è impianto di riscaldamento, vi è un camino di remota costruzione e un precario impianto di illuminazione (v. foto 20-21)



**Foto 20**



**Foto 21**

Il fabbricato a destinazione agricola (sub.3) è composta da un corpo principale posto ad est e una piccola appendice posta a sud.

Il corpo principale si sviluppa sul piano rialzato e primo con struttura in c.a., solai in laterocemento e tetto con struttura in legno massello, manto di copertura in coppi con canali in lamiera preverniciata.

Il piano rialzato, dove vi è la stalla, possiede pareti in c.a., serramenti in ferro e vetro a chiusura dei vani luce ed è privo di qualsiasi impianto (v. foto 22-23)



**Foto 22**



**Foto 23**

Il piano primo, dove si trova il fienile, è tamponato con blocchi in laterizio/cbs intonacati sia internamente che all'esterno tra la struttura di pilastri. Il fienile è privo di impianti.



**Foto 24**



**Foto 25**

L'appendice del fabbricato ad uso agricolo è costituito da un deposito attrezzi (v. foto 26) posto al piano seminterato e un fienile posto al piano rialzato (v. foto 27). La struttura di questa porzione è in pietrame legato con malta, con solai in legno e c.a. e copertura con struttura in legno con coppi e canali in lamiera preverniciata.

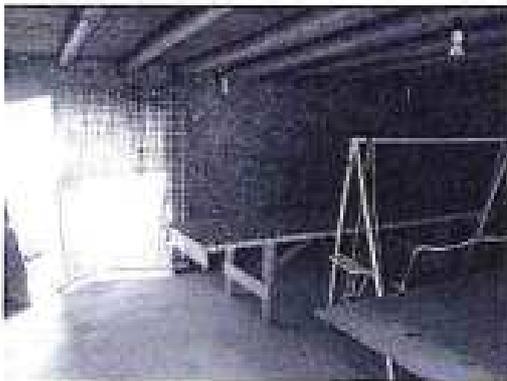


Foto 26

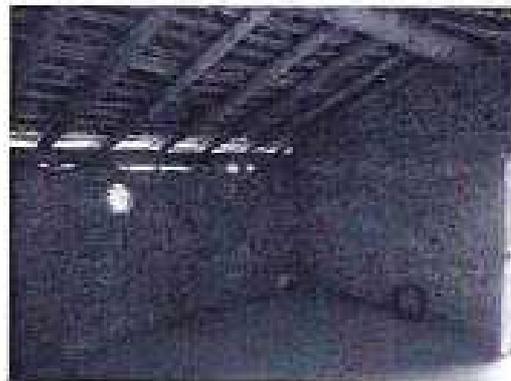


Foto 27

All'esterno del deposito attrezzi vi è un piccolo fabbricato costruito in pietra all'interno del quale vi è un ripostiglio e un piccolo bagno, entrambe con accesso diretto dall'esterno (v. foto 28)



Foto 28



Foto 29

I fabbricati di cui sopra si trovano all'interno di un'area agricola di proprietà, di natura accliva, occupata maggiormente da prati senza essenze arboree. In corrispondenza dei confini di proprietà e a confine con il mappale 3141 a nord, si iniziano a trovare essenze di alto fusto prevalentemente conifere (v. foto 29)

#### Dati metrici

Le misure delle superfici reali sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Alle superfici reali si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
<u>Sub. 2</u>			
- superficie appartamento:	mq 83,00	1	mq 83,00

- superficie balconi	mq	12,00	0,33	mq	3,96
- superficie portico	mq	15,00	0,30	mq	4,50
- superficie cantina/ripostiglio	mq	29,00	0,30	mq	8,70
				-----	
Totale superficie commerciabile <u>Sub 2</u>					<b>mq 100,16</b>
 <u>Sub 3</u>					
- superficie deposito attrezzi/rip	mq	46,00	0,30	mq	13,80
- superficie fienile	mq	239,00	0,30	mq	71,70
- superficie stalla	mq	197,00	0,40	mq	78,80
				-----	
Totale superficie commerciabile <u>Sub 3</u>					<b>mq 164,30</b>
 - Area agricola pertinenziale comune (clicca)					<b>mq 28.850,00</b>

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

I fabbricati oggetto di pignoramento, sono stati costruiti in epoca anteriore al 02.09.1967.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

I fabbricati oggetto di pignoramento, sono stati costruiti in epoca anteriore al 02.09.1967 (v. risposta al precedente quesito); successivamente alla costruzione, dall'ispezione fatta presso l'immobile e dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gandino (Bg), è stata rilasciata "Concessione Edilizia con Contributo" n.461 Prot. Gen. del 30.05.1980 per la "Realizzazione di una stalla con fienile, concimata e

serbatoio d'acqua", con la quale viene modificata la sagoma in pianta della stalla e fienile (sub. 3) e viene modificata la copertura dell'abitazione (sub. 2) ;

Alla data della presente relazione, gli immobili risultano essere classificati nel PGT del Comune di Gandino, in zona E3 Forestali "Ambiti del sistema agricolo ambientale – ad uso agricolo", con "Vincolo di tipo Idraulico e Geologico" (vincolo idrogeologico, Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni), compreso nel perimetro di delimitazione PLUS e con "Vincoli di Tipo Paesaggistico" (aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R. – parte in aree boscate L.R. 27/04).

I fabbricati sono indicati nella classificazione degli Edifici Rurali come "C2-classe c" il sub.2 e "B2-classe b" il sub. 3 –allegato 29.

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Si allega CDU dei mappali 11060, 3137, 3138, 3863,

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' 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 MANGANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

**Catasto fabbricati**

Le unità immobiliari pignorate (lotto 7) risultano censite:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Gandino (BG), intestata a Edilanfranchi S.r.l. con sede in Bergamo, C.F. 01828910164, come segue:

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consistenza	Rendita				
Fg	n. sub	via	plano	Cat.	Cl	stenza	Catastale	
15	11062	2	V. per Valle Piana snc	PI-1-S1	A/3	2	7 vani	€ 488,06
15	11062	3	V. per Valle Piana snc	PI-1-S1	D/10			€ 4.104,00

- al Catasto Terreni del Comune di Gandino (BG), intestata a Edilanfranchi S.r.l. con sede in Bergamo, C.F. 01828910164, come segue:

Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg n. 9 11060	prato	4	ha are ca 2 49 90	dominicale agrario € 25,81 € 38,72
Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg n. 9 3137	pascolo	2	ha are ca 19 00	dominicale agrario € 1,57 € 0,49
Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg n. 9 3138	pascolo	2	ha are ca 08 40	dominicale agrario € 0,69 € 0,22
Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg n. 9 3863	pascolo	2	ha are ca 11 20	dominicale agrario € 0,93 € 0,29

L'immobile pignorato è graficamente rappresentato dalle planimetrie catastali allegati 5 e 6, e dall'estratto mappa - allegato 7; la rappresentazione grafica dei fabbricati corrisponde allo stato di fatto.

**7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO ".**

Poiché le unità Immobiliari sono prive di impianto di riscaldamento, si è provveduto a redigere n. 2 Asseverazioni per Esenzione dalla Certificazione Energetica (vedi allegati 37 e 38).

#### **10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"**

##### **Aspetto economico e criterio di stima**

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, averni caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenze

caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari.

#### Fonti di informazione

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo forniti dall'Agenzia del Territorio;
  - Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
  - Consulente immobiliare.

#### Valore venale dell'immobile

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire alle unità immobiliari sopra descritte, comprensive dell'incidenza dell'area comune, alla data della presente relazione (Marzo 2013), possa oscillare da un minimo di € 500,00/mq a un massimo di € 700,00/mq per il sub.2 e da un minimo di € 400,00/mq a un massimo di € 550,00/mq per il sub.3.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 600,00/mq per il sub.2 e € 500,00/mq per il sub.3;

#### Valutazione del Lotto 7

##### **-Fabbricato mappale 11062 sub.2:**

- mq 100,16 x € 500,00 € 50.080,00  
Che si arrotonda a € **50.000,00**

##### **-Fabbricato mappale 11062 sub.3:**

- mq 164,30 x € 450,00 € 73.935,00  
Che si arrotonda a € **73.000,00**

##### **-Terreni mappali 11060, 3137, 3138, 3863:**

- mq 28.850,00 x € 0,60 € 17.310,00  
Che si arrotonda a € **17.000,00**

=====

€ 140.000,00  
(euro centoquarantamila/00)

**11 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".**

L'unità immobiliare mappale 11062 sub.2, l'unità immobiliare mappale 11062 sub.3 e i terreni mappali 11060, 3137, 3138, 3863 costituiscono un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - Individuazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"**

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHISI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"**

L'unità immobiliare è attualmente libera da locazioni e non è occupata dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."**

L'unità immobiliare pignorata non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le schede catastali e la documentazione fotografica.

**LOTTO8** Appezamento di terreno agricolo ad uso Agricolo-forestale ubicato in Gandino (BG), località Valle Piana, catastalmente identificato al Catasto Terreni con i mappali 3141, 10557 v. estratti mappa – allegati 8 e 9

**L'ESPERTO ESTIMATORE PROVVEDA:**

**1 - "ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVO 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"**

Identificazione dell'unità immobiliare, dati catastali, confini

Appezamento di terreno agricolo ad uso agricolo-forestale, occupato prevalentemente da vegetazione boschiva ubicata in Gandino località Valle Piana

Dati catastali

Catasto terreni fg. 9 mappale 3141, 10557

Confini

A sud con mappali 10996, 3862, 3137, 11060, 4730, 4839, 4840, 4836, 10507

A ovest con mappali 10231, 10387;

A nord con mappali 3207;

A est con mappale 10558;

**2 - "AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE"**

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, è ubicato nel Comune di Gandino (BG) in Località Valle Piana sul versante a nord, in zona collinare e periferica, a carattere prettamente boschivo (v. foto aerea 30).



**Foto aerea 30**

Detto appezzamento, di superficie catastale di mq 188.380,00 e di forma irregolare, è caratterizzato dalla presenza di alberi di conifere e faggi con una densità abbastanza fitta. (v. foto 31-32).

Per raggiungere la proprietà si parte dalla zona Opifici di Gandino (sud/est del Comune) e si percorre poi la strada che percorre la Valle Piana verso la Malgalonga per circa 11 km. Una stretta stradina privata costeggia il lato est e nord del terreno.



**Foto 31**



**Foto 32**

#### **Accertamenti urbanistici**

Alla data della presente relazione, gli immobili risultano essere classificati nel PGT del Comune di Gandino, in zona E3 Forestali "Ambiti del sistema agricolo ambientale - ad uso agricolo", con "vincolo di tipo Idraulico e Geologico" (vincolo idrogeologico, Classe di fattibilità geologica 3 con consistenti limitazioni), compreso nel perimetro di

dellimitazione PLUS e con "Vincoli di Tipo Passaggistico" (aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R. – parte in aree boscate L.R. 27/04). –allegato 29

**Dati metrici**

Il terreno ha una superficie catastale di mq 188.380,00 tutti ricadenti in zona E3 Forestale.

**3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"**

Trattasi di appezzamento di terreno.

**4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA 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 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".**

Trattasi di appezzamento di terreno.

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, A NORMA DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.,

**6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' 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 DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"**

### Catasto terreni

L'appezzamento di terreno pignorato (lotto 8) risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Gandino (BG), intestato a Edlanfranchi S.r.l. con sede in Bergamo, C.F. 01828910164, come segue:

Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg	n.		ha are ca	dominicale agrario
9	10557	1	17 74 40	€ 146,62 € 45,82
Mappa	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
Fg	n.		ha are ca	dominicale agrario
9	3141	1	1 09 40	€ 9,04 € 2,83

*7 - "A PREDISPORRE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART.6 DEL D.LVO. 19.08.2005 N. 192 (COME MODIFICATO DALL'ART. 13 D.LVO 03.03.2011 N.28) SALVO CHE L'IMMOBILE SIA ESENTE OVVERO GIA' DOTATO DELLA PREDETTA CERTIFICAZIONE DA ACQUISIRE SE ADEGUATA, ANCHE AVVALENDOSI DI TECNICO ABILITATO OVE NECESSARIO".*

Traffasi di appezzamento di terreno.

### 10 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI"

#### Aspetto economico e criterio di stima

Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini di procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile valore di mercato.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto della valutazione.

- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezza per il futuro negli investimenti immobiliari.

**Fonti di informazione**

- Agenzie Immobiliari di zona;
- Consulente Immobiliare.

**Valore venale dell'immobile**

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, tenuto conto anche del momento dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare, ritiene che il valore da attribuire all'appezzamento di terreno sopra descritto, alla data della presente relazione (Febbraio 2013), possa oscillare da un minimo di € 0,60/mq a un massimo di € 0,80/mq.

Per il carattere prudenziale della presente valutazione e per quanto sopra descritto, si fissa € 0,60/mq:

Valutazione del Lotto 8 (terreni mappali 10557, 3141):

- mq 188.380,00 (area edificabile) x € 0,60/mq € 113.028,00

Che si arrotonda a € 113.000,00

=====

(euro CENTOTREDICIMILA/00)

**11 - 'ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE'.**

L'appezzamento di terreno (Lotto 8) costituisce un unico lotto per la vendita (v. paragrafo A - individuazione delle unita' immobiliari oggetto di pignoramento - formazione dei lotti).

**12- 'ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI'**

L'appezzamento di terreno non è comodamente divisibile.

**13 - 'ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO (...), NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, MI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO'**

L'appezzamento di terreno è attualmente libero da locazioni e non è occupato dal debitore esecutato.

**14 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPOPRIATIVA PER P.U."**

L'appezzamento di terreno pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"**

Sono parte integrante della presente relazione le mappe catastali e la documentazione fotografica.

\* \* \*

**Allegati:**

1. estratto mappa Cazzano S.Andrea fg. 3 mappali 281, 168, 432
2. elaborato planimetrico Gandino fg. 23 mappale 4220
3. planimetria catastale Gandino fg. 23 mappale 4220 sub.5
4. elaborato planimetrico Gandino fg. 15 mappale 11062
5. planimetria catastale Gandino fg. 15 mappale 11062 sub. 2
6. planimetria catastale Gandino fg. 15 mappale 11062 sub. 6
7. estratto mappa Gandino fg.9 mapp 3137, 3138, 3863, 11060
8. estratto mappa Gandino fg.9 mapp 10557-3141
9. estratto mappa Gandino fg.9 mapp 10557-3141
10. estratto P.R.G. Cazzano Sant'Andrea
11. estratto N.t.a. P.r.g. Cazzano Sant'Andrea
12. estratto P.G.T. Cazzano Sant'Andrea
13. estratto N.t.a. P.G.T. Cazzano Sant'Andrea
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.

18. *estratto mappa Gandino fg. 9 mapp 430 errato*
19. *estratto mappa cartacea Gandino fg. 9 mapp 432 corretto*
20. *Istanza di Correzione Mappa catastale digitale*
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
25. *Attestato di Esenzione Certificazione energetica fg. 23 mappale 4220 sub. 5*
26. *"Concessione Edilizia con Contributo" n. 461 Prot. Gen. del 30.05.1980*
27. *Elaborati grafici "Concessione Edilizia con Contributo" n. 461*
28. *Elaborati grafici "Concessione Edilizia con Contributo" n. 461*
29. *estratto P.G.T. Gandino*
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.

\* \* \*

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico d'Ufficio resta a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice per ogni altro chiarimento.

Urgnano, 20.03.13