

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
Sez. Esecuzioni Immobiliari - Sede di Via Borfuro 11/B

\* \* \* \* \*

Reg. Es. Imm. n° 1259 / 2016

GIUDICE ESECUZIONE ; dott. GIOVANNI PANZERI

\* \* \* \* \*

Causa promossa da : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

\* \* \* \* \*

Data accettazione incarico	14 Giugno	2017
Udienza fissata per la giornata del	20 Ottobre	2017

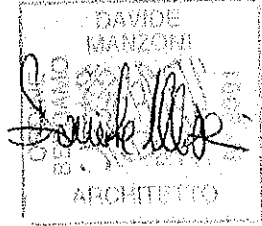
\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
*(stima per l'esecuzione immobiliare)*

\* \* \* \* \*

Ponte San Pietro, 22 Agosto 2017

IL CTU  
(Dott. Arch. Davide Manzoni)



[REDACTED]



### Premessa:

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Brembate di Sopra in Via Lesina 25. In data 20/06/2017 si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali la verifica dei Tipi Mappali depositati, preso atto che l'ampliamento fuori sagoma dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 703 non risultava raffigurata correttamente sulla mappa wegis. (istanza evasa d'ufficio in data 23/06/2017). Si è ritenuto opportuno raggruppare gli immobili in oggetto in un unico lotto, preso atto che: la servitù di passaggio pedonale e carrabile da Via Lesina attraverso strada privata è attribuita al solo laboratorio (subalterno 7); l'ingresso all'abitazione avviene attraverso il passaggio su area cortilizia di altra unità immobiliare (subalterno 7 oggetto di pignoramento); l'ingresso ai depositi interrati avviene attraverso il passaggio su area cortilizia di altra unità immobiliare (subalterno 7 oggetto di pignoramento).

**LOTTO UNICO** (valore attribuito all'intera quota di proprietà oggetto di pignoramento € 516.000,00)

COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Laboratorio proprietà 1/1	Terra	6	2622	7	C/3	1	259 mq	283 mq	€ 735,69
Deposito proprietà 1/1	Interrato	6	2622	11	C/2	2	140 mq	152 mq	€ 303,68
Deposito proprietà 1/1	Interrato	6	2622	703	C/2	2	374 mq	408 mq	€ 811,25
Abitazione proprietà 1/1	Primo	6	2622	10	A/3	3	8,5 vani	totale 168mq coperta 148mq	€ 614,58

## LOTTO UNICO

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e di dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Le unità immobiliari sono ubicate nel comune di Brembate di Sopra in Via Lesina 25, e più precisamente sono identificate al N.C.E.U. al foglio 6 particella 2622 subalterno 7 (laboratorio), al foglio 6 particella 2622 subalterno 11 (locale di deposito), al foglio 6 particella 2622 subalterno 703 (locale di deposito), ed al foglio 6 particella 2622 subalterno 10 (abitazione). La particella 2622 confina catastalmente a nord con la particella 2624, ad est con la Via Tresolzio, a sud con Via Tresolzio e Via Marconi, ad ovest con la Via Lesina. (Allegato A) Al piano terra **il laboratorio** confina a nord con altra unità immobiliare, si affaccia ad est su cortile esclusivo, si affaccia a sud su cortile esclusivo, confina ad ovest con altre unità immobiliari e si affaccia su cortile esclusivo; nel piano interrato **il deposito** (subalterno 11) confina a nord controterra (particella 2622), confina ad



est controterra (*particella 2622*), risulta collegato con altra unità immobiliare (*subalterno 703 oggetto di pignoramento*) e si affaccia su scala esclusiva, confina a sud ed ovest controterra (*particella 2622*); nel piano interrato **il deposito** (*subalterno 703*) confina a nord controterra (*particella 2622*), confina ad est controterra (*particella 2622*) e si affaccia su rampa carrale (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*), si affaccia a sud su rampa carrale (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*), confina ad ovest controterra (*particella 2622*), risulta collegato con altra unità immobiliare (*subalterno 11 oggetto di pignoramento*) e si affaccia su scala di altra unità immobiliare (*subalterno 11 oggetto di pignoramento*); al primo piano **l'abitazione** si affaccia a nord su terrazzo esclusivo, si affaccia ad est e a sud su sottostante area cortilizia di altra unità immobiliare (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*), si affaccia ad ovest su sottostante area cortilizia di altra unità immobiliare (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*) e confina con altra unità immobiliare. (Allegato B) L'elaborato planimetrico non assegna beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Allegato C)

## *2) ad una sommaria descrizione del bene;*

**Il laboratorio** è ubicato al piano terra, è inserito in un complesso artigianale di dieci unità immobiliari, ed è accessibile dalla Via Lesina attraverso strada privata di altra proprietà con servitù di passaggio pedonale e carrale (*vedasi punto 12*). L'immobile è ubicato nella zona industriale periferica del Comune di Brembate di Sopra. Possiede una superficie commerciale di circa 280 m<sup>2</sup>, (Allegato D) ed è stato oggetto di regolare sopralluogo in data 01/07/2017, attraverso il quale sono emerse difformità edilizie descritte al successivo punto 4. Il laboratorio possiede una struttura in cemento armato di tipo prefabbricata, è provvisto di un piccolo ufficio, un disimpegno con locale wc / doccia, e di un'area soppalcata (*altezze utili inferiori a 2,10 ml*) con struttura metallica prefabbricata accessibile con scala interna ad uso deposito. La pavimentazione è in battuto di cemento, fatta eccezione per i locali ufficio, disimpegno e wc/doccia dove è presente una pavimentazione in gres porcellanato. Si segnala la presenza di efflorescenze dovute presumibilmente ad alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura piana (*terrazzo abitazione*). Il laboratorio possiede tutta l'area cortilizia esclusiva in battuto di cemento con presenza di scaffalature coperte e tettoie varie. L'impianto elettrico ed idrico sanitario sono collegati con quelli dei due depositi interrati. Non è presente l'impianto di riscaldamento; i servizi igienici possiedono uno scaldacqua elettrico. **Il deposito**, identificato con il subalterno 11, è ubicato nel piano interrato nella parte sottostante al laboratorio; è accessibile attraverso scala esterna esclusiva dall'area cortilizia del laboratorio, oppure attraverso il deposito identificato con il subalterno 703. Possiede una superficie lorda di circa 150 m<sup>2</sup> (*commerciali 112,50 m<sup>2</sup>*), (Allegato D) ed è stato oggetto di regolare sopralluogo in data 01/07/2017, attraverso il quale sono emerse difformità edilizie descritte al successivo punto 4. Il deposito possiede una



struttura in cemento armato con pavimentazione in battuto di cemento ed altezza utile di circa 2,60 metri. Durante il sopralluogo sono state riscontrate diverse fessurazioni nella parte del soffitto, presumibilmente dovute a sovraccarichi della struttura, oppure assestamenti statici della medesima. L'impianto elettrico è collegato con quello del laboratorio sovrastante. Non è presente l'impianto di riscaldamento. **Il deposito**, identificato con il subalterno 703, è ubicato nel piano interrato nella parte sottostante il cortile, ed è accessibile attraverso rampa carrabile ed area cortilizia esclusiva del laboratorio, oppure attraverso il deposito identificato con il subalterno 11. Possiede una superficie lorda di circa 430 m<sup>2</sup> (*commerciali 322,50 m<sup>2</sup>*), (Allegato D) ed è stato oggetto di regolare sopralluogo in data 01/07/2017, attraverso il quale sono emerse difformità edilizie descritte al successivo punto 4. Il deposito possiede una struttura in cemento armato con pavimentazione in battuto di cemento ed altezza utile di circa 2,50 metri, è provvisto di un piccolo ufficio con pavimentazione in laminato e pareti mobili in alluminio e vetro, e di un locale wc dotato di lavello, doccia e vaso con pavimentazione in ceramica. L'impianto elettrico è collegato con quello del laboratorio sovrastante. Non è presente l'impianto di riscaldamento; i servizi igienici possiedono uno scaldacqua elettrico. **L'abitazione** è ubicata al primo piano ed è accessibile con scala esterna esclusiva dall'area cortilizia del laboratorio. Possiede una superficie commerciale di circa 165,80 m<sup>2</sup>, (Allegato D) ed è stata oggetto di regolare sopralluogo in data 01/07/2017, attraverso il quale sono emerse difformità edilizie descritte al successivo punto 4. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due balconi ed un lastrico solare (*copertura piana del laboratorio*). I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle; l'appartamento è completamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle dei bagni e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; un bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello, vasca da bagno e doccia, l'altro bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello ed attacco lavatrice. Durante il sopralluogo sono state riscontrate diverse fessurazioni lungo le pareti perimetrali dell'edificio, presumibilmente dovute ad assestamenti statici del medesimo. Si segnala inoltre la presenza di efflorescenze dovute presumibilmente ad alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare e copertura. L'appartamento possiede l'impianto elettrico, idrico sanitario, di climatizzazione e di riscaldamento autonomi. L'impianto di riscaldamento funziona utilizzando come fonte energetica il GPL; risulta realizzata la predisposizione per l'allaccio alla rete del gas metano. L'appartamento possiede l'Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 12/02/2015 al numero 16038-000012/15 attraverso il quale viene classificato in classe **G** con indice di prestazione energetica pari a 226,89 KWh/m<sup>2</sup>a.



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

L'edificio è stato costruito in epoca successiva al 1 settembre 1967.

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

A) In data 22/02/1989 risulta rilasciata la Concessione Edilizia numero 2647/602 e successive varianti in data 26/05/1989 con la Concessione Edilizia numero 2666/1511, in data 02/04/1990 con la Concessione Edilizia numero 18, in data 19/04/1990 con la Concessione Edilizia numero 22, ed in data 13/03/1991 con la Concessione Edilizia numero 33 per la realizzazione dell'intero complesso artigianale, fra cui **il laboratorio, l'abitazione ed il deposito (subalterno 11)**. In data 01/08/1991 risulta rilasciata l'agibilità del solo laboratorio e del solo deposito (*subalterno 11*).

(Allegato E ed Allegato D) **Si segnalano le seguenti difformità edilizie:** **1)** all'interno del laboratorio è stato ricavato un soppalco ad uso deposito non autorizzato e non sanabile perché in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene. **2)** Nell'area cortilizia sono state realizzate diverse tettoie non autorizzate e soggette a demolizione perché in contrasto con l'impianto urbanistico e la tipologia edilizia. **3)** In fase di sopralluogo si è rilevata una distribuzione interna dei locali dell'appartamento leggermente difforme rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata, oltre alla presenza di un pergolato non autorizzato. Le difformità possono essere sanate con sanzione pari a € 1.000,00, oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 1.000,00.

B) In data 28/11/1992 risulta rilasciata la Concessione Edilizia numero 143 e successiva variante in data 13/01/1994 con la Concessione Edilizia numero 5 per la realizzazione del **deposito (subalterno 703)**; in data 21/06/1995 viene presentata la richiesta di Concessione Edilizia numero 71 in variante all'originaria Concessione Edilizia numero 143 del 28/11/1992, ma il Comune di Brembate di Sopra emette parere sospensivo dell'intera pratica fino alla dimostrazione del



reperimento e cessione delle aree a standard dovute. Si segnalano le seguenti difformità e edilizie:

1) non risulta depositata la fine lavori e la richiesta di agibilità, con pratica edilizia sospesa. E' necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia per la quantificazione e la monetizzazione delle aree a standard, la conferma dello stato dei luoghi realizzato in variante, fatta eccezione per i locali ad uso ufficio non sanabili perché in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene. Lo stato dei luoghi sanabile realizzato in variante è soggetto a sanzione di € 1.000,00, oltre alle spese tecniche quantificabili in circa € 3.000,00. Le aree a standard da reperire sono circa 86,00 m<sup>2</sup> (20% SLP realizzata in ampliamento), a cui si applica la tariffa di € 107,00 per ogni m<sup>2</sup> ai fini della loro monetizzazione, quantificata in circa € 9.200,00. Si segnala che ai fini del rilascio dell'agibilità finale è necessario il deposito dei collaudi delle strutture e degli impianti realizzati e non ancora depositati.

C) In data 23/03/1990 risulta rilasciata la Concessione Edilizia numero 2787/9549 per la realizzazione della recinzione della strada privata d'accesso, successivamente modificata in data 28/11/2001 con Denuncia Inizio Attività numero 15479 di protocollo; in data 03/11/1994 viene rilasciata la Concessione Edilizia numero 118 per la realizzazione di un muro di contenimento in prossimità della Via Tresolzio.

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

Trattasi di unità immobiliare iscritta al N.C.E.U.

*6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola, ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Le unità immobiliari identificate al foglio 6 particella 2622 subalterno 7 (*laboratorio*), al foglio 6 particella 2622 subalterno 11 (*locale di deposito*), al foglio 6 particella 2622 subalterno 703 (*locale di deposito*), ed al foglio 6 particella 2622 subalterno 10 (*abitazione*) risultano intestate per l'intera quota di proprietà alla [REDACTED]. Le planimetrie catastali (Allegato B) si ritengono congrue per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, nonostante siano state riscontrate



lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti, aggiornabili solo dopo aver ottenuto la relativa sanatoria edilizia, e difformità non sanabili soggette a ripristino dei luoghi autorizzati.

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

Le unità immobiliari identificate al foglio 6 particella 2622 subalterno 7 (*laboratorio*), al foglio 6 particella 2622 subalterno 11 (*locale di deposito*), al foglio 6 particella 2622 subalterno 703 (*locale di deposito*), ed al foglio 6 particella 2622 subalterno 10 (*abitazione*) risultano intestate per l'intera quota di proprietà alla [REDACTED] (Allegato F) in forza dell'atto di mutamento di denominazione redatto dal Notaio J.P. Farhat in data 17/12/2014 repertorio numero 186479/61825 trascritto a Bergamo in data 19/12/2014 ai numeri 47068/33328. (Allegato G)

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

□ Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata *al foglio 6 particella 2622 subalterno 7*, attraverso le ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare e la relazione del Notaio Dott. E. Siracusano, (Allegato H) è emerso che:

-in data 23/12/2016 si è trascritto il pignoramento immobiliare ai numeri 57597/38404 a favore

-in data 13/01/2016 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 873/124 a favore del Banco

[REDACTED];



-in data 05/09/2015 è stata eseguita dal Catasto Fabbricati la bonifica di identificativo, attribuendo all'unità immobiliare il corretto foglio 6 anziché il foglio 13 denunciato;

-in data 22/01/2015 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 2251/320 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED]

-in data 19/12/2014 si è trascritto l'atto di mutamento di denominazione ai numeri 47068/33328 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED]

-in data 31/03/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 106166, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 26/02/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 64613, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 30/07/2007 si è iscritta l'ipoteca volontaria ai numeri 50510/13122 a favore del Credito Bergamasco spa per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED]

-in data 13/04/2007 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 131908, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 13/03/2006 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 55858, attraverso il quale si è generata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano con la fusione delle particelle 2622, 2623, 2994, 4046, 4067, 4081, 4082, 3222;

-in data 29/12/1999 si è iscritta l'ipoteca volontaria ai numeri 52042/13677 a favore del Credito Bergamasco spa per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED] (annotazione in data 22/09/2011 ai numeri 47678/10333 per restrizione di beni non oggetto di pignoramento);

-in data 10/08/1991 si è trascritto l'atto di compravendita ai numeri 25134/18947 a favore la [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro [REDACTED] (presenza di servitù costituita con atto trascritto in data 10/12/1990 ai numeri 38215/28396)

-in data 08/03/1991 è stata protocollata al Catasto Fabbricati le denuncia di nuova costruzione numero 105199, attraverso la quale si è generata l'unità immobiliare;

□ Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata **al foglio 6 particella 2622 subalterno 10 e 11**, attraverso le ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare e la relazione del Notaio Dott. E. Siracusano, (Allegato H) è emerso che:





-in data 23/12/2016 si è trascritto il pignoramento immobiliare ai numeri 57597/38404 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 13/01/2016 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 873/124 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 22/01/2015 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 2251/320 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 19/12/2014 si è trascritto l'atto di mutamento di denominazione ai numeri 47068/33328 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, [REDACTED];

-in data 31/03/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 106166, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 26/02/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 64613, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 30/07/2007 si è iscritta l'ipoteca volontaria ai numeri 50510/13122 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 13/04/2007 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 131908, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 21/03/2007 è stata protocollata al Catasto Fabbricati le denuncia di variazione per classamento numero 105199, attraverso la quale si è attribuito il classamento;

-in data 13/03/2006 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 55858, attraverso il quale si è generata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano con la fusione delle particelle 2622, 2623, 2994, 4046, 4067, 4081, 4082, 3222;

-in data 29/12/1999 si è iscritta l'ipoteca volontaria ai numeri 52042/13677 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED] (annotazione in data 22/09/2011 ai numeri 47678/10333 per restrizione di beni non oggetto di pignoramento);

-in data 10/08/1991 si è trascritto l'atto di compravendita ai numeri 25134/18947 a favore la [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED] (presenza di servitù costituita con atto trascritto in data 10/12/1990 ai numeri 38215/28396)

-in data 08/03/1991 è stata protocollata al Catasto Fabbricati le denuncia di nuova costruzione numero 105199, attraverso la quale si è generata l'unità immobiliare;



□ Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata *al foglio 6 particella 2622 subalterno 703*, attraverso le ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare e la relazione del Notaio Dott. E. Siracusano, (Allegato H) è emerso che:

-in data 23/12/2016 si è trascritto il pignoramento immobiliare ai numeri 57597/38404 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 13/01/2016 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 873/124 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 22/01/2015 si è iscritta l'ipoteca giudiziale ai numeri 2251/320 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 19/12/2014 si è trascritto l'atto di mutamento di denominazione ai numeri 47068/33328 a favore della [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 31/03/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 106166, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 26/02/2009 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 64613, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 30/07/2007 si è iscritta l'ipoteca volontaria ai numeri 50510/13122 a favore del [REDACTED] per l'intera quota di proprietà, contro la [REDACTED];

-in data 30/04/2007 è stata protocollata al Catasto Fabbricati le denuncia di unità afferente edificata su area di corte numero 148245, attraverso la quale si è generata l'unità immobiliare; (si segnala l'errato inserimento della causale catastale, infatti la nuova costruzione è stata realizzata sull'area cortilizia esclusiva del subalterno 7 avente la stessa ditta proprietaria, costituendo di fatto un ampliamento del subalterno 7);

-in data 13/04/2007 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 131908, attraverso il quale si è confermata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano, provvedendo all'aggiornamento della mappa wegis a seguito degli ampliamenti realizzati;

-in data 13/03/2006 è stato protocollato al Catasto Terreni il Tipo Mappale numero 55858, attraverso il quale si è generata la particella 2622 dichiarata Ente Urbano con la fusione delle particelle 2622, 2623, 2994, 4046, 4067, 4081, 4082, 3222;

-in data antecedente la ricostruzione storica è rimandata al subalterno 7 (area sulla quale è stato realizzato l'ampliamento del subalterno 703);



**9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per beni simili nella zona. Tutto ciò premesso, ritengo che il *più probabile valore di mercato* riferito agli immobili oggetto di pignoramento sia il seguente:

Laboratorio (circa mq. 280,00 x €/mq 600,00)	€ 168.000,00
Residua potenzialità edificatoria (slp circa mq. 640,00 x €/mq 100,00)	€ 64.000,00
Valore complessivo	€ 232.000,00
Deprezzamento stimato per effetto della procedura esecutiva (circa 15% valore)	€ - 34.000,00
<b>Valore Laboratorio oggetto di pignoramento (intera quota di proprietà)</b>	<b>€ 198.000,00</b>
Deposito subalterno 11 (circa mq. 112,50 x €/mq 600,00)	€ 67.500,00
Deprezzamento stimato per effetto della procedura esecutiva (circa 15% valore)	€ - 10.500,00
<b>Valore Deposito subalterno 11 oggetto di pignoramento (intera quota di proprietà)</b>	<b>€ 57.000,00</b>
Deposito subalterno 703 (circa mq. 322,50 x €/mq 600,00)	€ 193.500,00
Deprezzamento stimato per sanare le difformità edilizie riscontrate	€ - 13.200,00
Deprezzamento stimato per effetto della procedura esecutiva (circa 15% valore)	€ - 29.300,00
<b>Valore Deposito subalterno 703 oggetto di pignoramento (intera quota di proprietà)</b>	<b>€ 151.000,00</b>
Abitazione (circa mq. 165,80 x €/mq 800,00)	€ 132.640,00
Deprezzamento stimato per sanare le difformità edilizie riscontrate	€ - 2.000,00
Deprezzamento stimato per effetto della procedura esecutiva (circa 15% valore)	€ - 20.640,00
<b>Valore Abitazione oggetto di pignoramento (intera quota di proprietà)</b>	<b>€ 110.000,00</b>
<b>Valore immobili oggetto di pignoramento (intera quota di proprietà LOTTO UNICO)</b>	<b>€ 516.000,00</b>

**10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superfici ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**



**LOTTO UNICO** (valore attribuito all'intera quota di proprietà oggetto di pignoramento € 516.000,00)

COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria Qualità	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Laboratorio proprietà 1/1	Terra	6	2622	7	C/3	1	259 mq	283 mq	€ 735,69
Deposito proprietà 1/1	Interrato	6	2622	11	C/2	2	140 mq	152 mq	€ 303,68
Deposito proprietà 1/1	Interrato	6	2622	703	C/2	2	374 mq	408 mq	€ 811,25
Abitazione proprietà 1/1	Primo	6	2622	10	A/3	3	8,5 vani	totale 168mq coperta 148mq	€ 614,58

**11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;**

Si è ritenuto opportuno raggruppare gli immobili in oggetto in un unico lotto, anche se posseggono una propria autonomia fisica e reddituale, per le seguenti motivazioni: la servitù di passaggio pedonale e carrale da Via Lesina attraverso strada privata è attribuita al solo laboratorio (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*); l'ingresso all'abitazione avviene attraverso il passaggio su area cortilizia di altra unità immobiliare (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*); l'ingresso ai depositi interrati avviene attraverso il passaggio su area cortilizia di altra unità immobiliare (*subalterno 7 oggetto di pignoramento*). Le singole unità immobiliari non sono comodamente divisibili.

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

In data 29/12/2014 risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 9001 serie 3T un contratto di locazione a favore della [REDACTED] nerente **il laboratorio**. (Allegato 1) " ... La locazione avrà durata di sei anni a partire dal giorno 01/12/2014 fino al 30/11/2020. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato automaticamente se la parte conduttrice non darà disdetta con preavviso di almeno sei mesi tramite lettera raccomandata. Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in € 24.000,00 oltre Iva di legge e dovrà essere pagato presso il domicilio della parte locatrice, o nell'altro luogo o presso l'Ente che questa indicherà, in quattro uguali rate trimestrali anticipate di € 6.000,00 oltre Iva di legge scadenti il primo giorno di ogni



trimestre. ...". In data 29/12/2014 risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 9003 serie 3T un contratto di locazione a favore della [REDACTED] inerente **i depositi**. (Allegato I) " ... La locazione avrà durata di sei anni a partire dal giorno 01/12/2014 fino al 30/11/2020. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato automaticamente se la parte conduttrice non darà disdetta con preavviso di almeno sei mesi tramite lettera raccomandata. Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in € 6.000,00 oltre Iva di legge e dovrà essere pagato presso il domicilio della parte locatrice, o nell'altro luogo o presso l'Ente che questa indicherà, in quattro uguali rate trimestrali anticipate di € 1.500,00 oltre Iva di legge scadenti il primo giorno di ogni trimestre. ...". In data 24/02/2015 risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo al numero 1682 serie 3T un contratto di locazione a favore del [REDACTED] inerente **l'abitazione** (Allegato I) " ... Il contratto è stipulato per la durata di quattro anni dal 01/01/2015 al 31/12/2018 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 1° comma legge 09/12/1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata e contenente la specificazione del motivo indicato, almeno sei mesi prima della scadenza. Il conduttore, qual'ora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima. Il canone annuo di locazione viene concordato e stabilito in € 4.500,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in numero dodici rate eguali anticipate di € 375,00 ciascuna, scadenti il primo giorno di ogni mese, con decorrenza dal 01/01/2015. ...". Il conduttore ha dichiarato durante il sopralluogo di abitare l'appartamento insieme al coniuge asserendolo invalido al 100%.

Si segnala l'esistenza di patti speciali richiamati nell'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio P. Boni in data 02/08/1991 repertorio numero 37730 trascritto a Bergamo in data 10/08/1991 ai numeri 25134/18947. "... le parti si dichiarano edotte della servitù reale di passaggio pedonale e carrabile (autocarri compresi) a carico dell'area cortilizia al mappale 2622/5 (ora 2622/704), su striscia di terreno di metri 4 di larghezza, a favore e per l'utilità della proprietà ai mappali 2622/6, 2622/7, 2622/8 (ora sub. 701), e 2622/9 (ora sub. 701); la stessa servitù è a carico dell'area cortilizia di cui al mappale 2622/6 ed a favore dei mappali 2622/7, 2622/8 (ora sub. 701), 2622/9 (ora sub. 701), 2622/10, e 2622/11. Le spese di manutenzione straordinaria della striscia di terreno al mappale 2622/6, gravata dalla suddetta servitù di passaggio sono a carico della proprietà servita in ragione del 50% per il mappale 2622/7 (e suoi derivati: sub.10 e 11), del 16% ciascuno per i mappali 2622 sub. 8 e 9 e del 18% per il mappale 2622/6 stesso. Si da atto che il sottosuolo al mappale 2622/6 è gravato da reciproche servitù interraste di tubazioni di servizi vari a favore ed a carico di tutti i capannoni del complesso descritto in premessa. La proprietà in oggetto (convenuto) ha diritto ad accedere all'area cortilizia al mappale 2622/6 per la manutenzione delle proprie luci e vedute. Le parti danno atto che qual'ora le Autorità competenti dovessero autorizzare la costruzione di uno o più ingressi carrai dalla vecchia strada provinciale Bergamo-Lecco a favore della proprietà in oggetto (convenuto), verranno rideterminate le servitù di cui



*all'atto del 12/11/1990 repertorio numero 64418 a rogito Notaio J. P. Farhat. ..."* (Allegato I.) Si segnala che nei patti speciali riportati nell'atto notarile del notaio J. P. Farhat la servitù a carico dell'area cortilizia di cui al mappale 2622/6 è a favore dei soli mappali 2622/7, 2622/8 (ora sub. 701) e 2622/9 (ora sub. 701).

Alle unità immobiliari oggetto di pignoramento vengono attribuite le quote proporzionali degli enti, vani ed impianti dell'intero complesso che per legge, uso o destinazione sono da considerare condominiali. L'edificio è inserito nel PGT del Comune di Brembate di Sopra nell'ambito "P1 Ambiti produttivi esistenti e consolidati" disciplinato dall'art. 36 del Piano delle Regole. L'area di proprietà oggetto di pignoramento possiede una capacità edificatoria residua quantificata in circa mq. 640,00 da realizzarsi con le limitazioni imposte dal Piano delle Regole. (Allegato M ed Allegato D)

***13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;***

I beni oggetto della presente stima non sono oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

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

Viene allegata la planimetria dello stato dei luoghi e la relativa documentazione fotografica. (Allegato D)

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

La voltura catastale verrà redatta, se necessaria e se richiesta, a vendita avvenuta e previa trasmissione dei documenti necessari.

***16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

Viene depositato, su foglio a parte, il bando d'asta.

\* \* \* \* \*

La presente relazione, composta da 15 pagine oltre agli allegati, viene trasmessa con il sistema telematico e depositata in cancelleria come copia cortesia. Oltre ad aver regolarmente trasmesso la relazione alle parti in causa, invita queste ultime a far pervenire al sottoscritto CTU eventuali



note entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza; in tal caso il medesimo interverrà per rendere i chiarimenti necessari.

Ponte San Pietro, 22 Agosto 2017

IL CTU

(Dott. Arch. Davide Manzoni)



Allegati

- A) Estratto mappa
- B) Planimetrie catastali
- C) Elaborato planimetrico
- D) Rilievo dello stato dei luoghi con fotografie
- E) Autorizzazioni edilizie
- F) Visure catastali
- G) Atto notarile per mutamento di denominazione
- H) Relazione ipotecaria catastale
- I) Contratti di locazione
- L) Atto notarile con costituzione di patti speciali e servitù
- M) Inquadramento urbanistico e normativa

IL CTU

(Dott. Arch. Davide Manzoni)



**Dott. Arch. Davide Manzoni**

24036 PONTE SAN PIETRO (BG) - Via Pietro Moroni 30  
cell. 347 9236321 e-mail davidemanzoni@libero.it PEC davide.manzoni@archiworldpec.it

**Esecuzione Immobiliare numero 1259/2016**

██  
*contro*  
██

Il sottoscritto Dott. Arch. Davide Manzoni con studio a Ponte San Pietro in via Pietro Moroni 30, iscritto all' Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo con il n. 2091, iscritto all' Albo dei Consulenti del Tribunale di Bergamo con il n. 295, nominato CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO nella causa numero 1259 / 2016 Reg. Es. Imm.

**DICHIARA**

- di aver verificato che alla data del 22/08/2017 non sono intervenuti altri creditori nella procedura esecutiva;
- di aver trasmesso alle parti copia della relazione tecnica, in particolare:

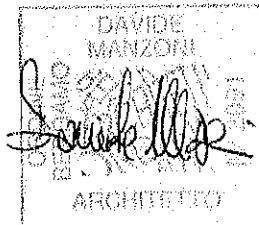
██  
██  
██

██ (BG)

perizia consegnata a mano in data 22/08/2017  
presso gli immobili oggetto di pignoramento in Via Lesina 25 Brembate di Sopra (BG)

██ (BG)

IL C.T.U.  
(Dott. Arch. Davide Manzoni)





**davide manzoni**

---

**Da:** posta-certificata@pec-email.com  
**Inviato:** martedì 22 agosto 2017 11:28  
**A:** davide.manzoni@archiworldpec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA ES. IMM. 1259/16 - BANCO POPOLARE + BANCA CARIGE / [REDACTED]  
[REDACTED] - TRASMISSIONE DOCUMENTI CTU  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (26,6 MB)  
**Firmato da:** posta-certificata@pec-email.com

Ricevuta di avvenuta consegna  
Il giorno 22/08/2017 alle ore 11:27:41 (+0200) il messaggio  
"ES. IMM. 1259/16 - [REDACTED]  
DOCUMENTI CTU" proveniente da "[davide.manzoni@archiworldpec.it](mailto:davide.manzoni@archiworldpec.it)"  
ed indirizzato a "[uggetti@pec.uggettimaccarone.it](mailto:uggetti@pec.uggettimaccarone.it)"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo del messaggio: [opec285.20170822112552.01717.09.1.86@pec.aruba.it](mailto:opec285.20170822112552.01717.09.1.86@pec.aruba.it)

**davide manzoni**

---

**Da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it  
**Inviato:** martedì 22 agosto 2017 11:38  
**A:** davide.manzoni@archiworldpec.it  
**Oggetto:** CONSEGNA ES. IMM. 1259/16 - BANCO POPOLARE + BANCA CARIGE / [REDACTED]  
[REDACTED] - TRASMISSIONE DOCUMENTI CTU  
**Allegati:** daticert.xml; postacert.eml (16,5 MB)  
**Firmato da:** posta-certificata@sicurezzapostale.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Dott. Arch. Davide Manzoni**

24036 PONTE SAN PIETRO (BG) – Via Pietro Moroni 30  
tel fax 0363 50549 cell. 347 9236321 e-mail: [davidemanzoni@libero.it](mailto:davidemanzoni@libero.it) PEC: [davide.manzoni@archiworldpec.it](mailto:davide.manzoni@archiworldpec.it)

---

**Esecuzione Immobiliare numero 1259/2016**


[REDACTED]  
*contro*  
[REDACTED]

Il sottoscritto Dott. Arch. Davide Manzoni  
nominato CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO nella causa numero 1259 / 2016 Reg. Es. Imm.

**CONSEGNA**

in data 22/08/2017 copia della relazione tecnica.

IL C.T.U.  
(Dott. Arch. Davide Manzoni)

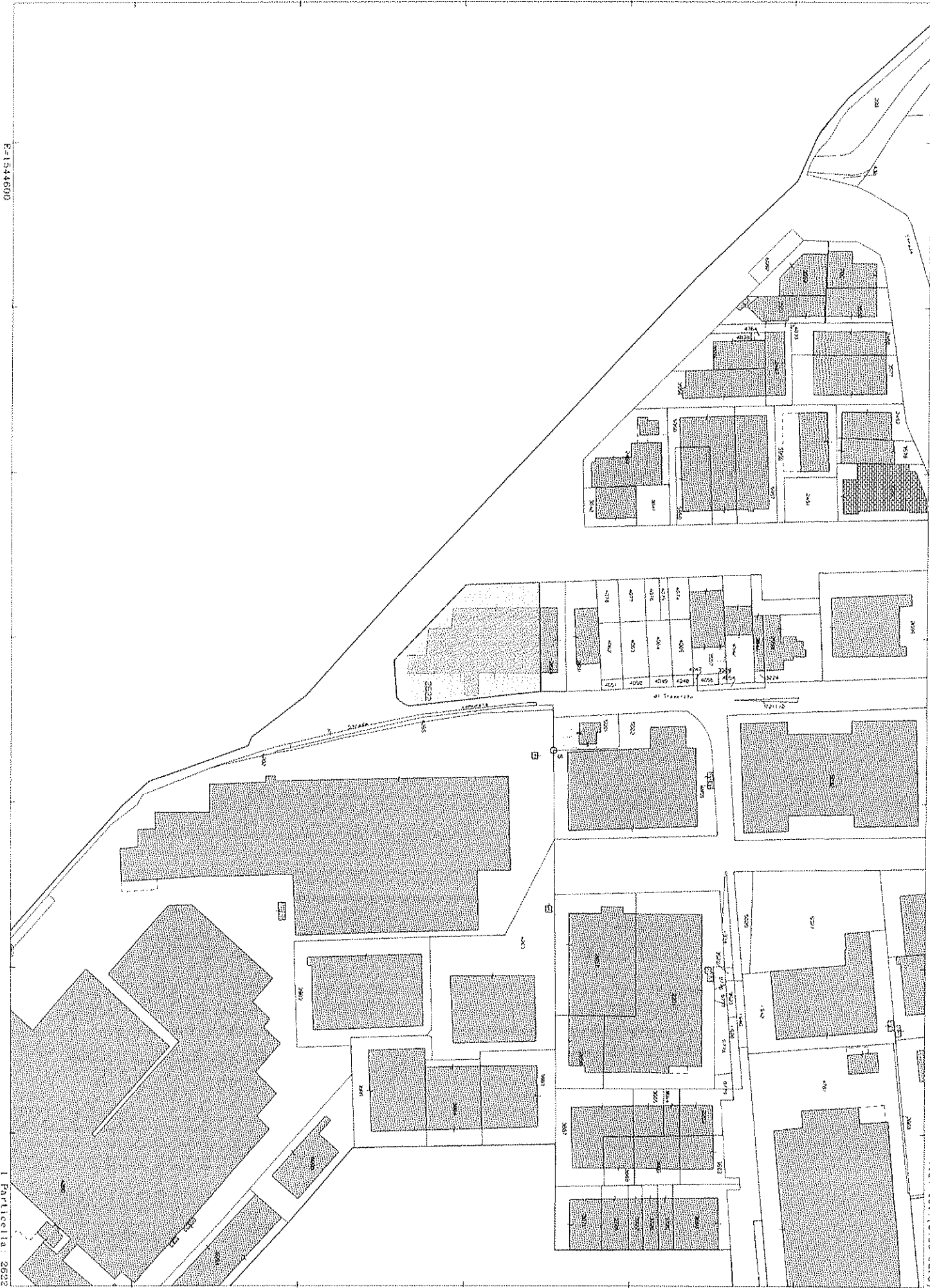
DAVIDE  
MANZONI  


Per avvenuta ricezione.  
[REDACTED]

Firmato Da: MANZONI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5265d8f96fef970d4569b20baaed9105



**A**



**B**

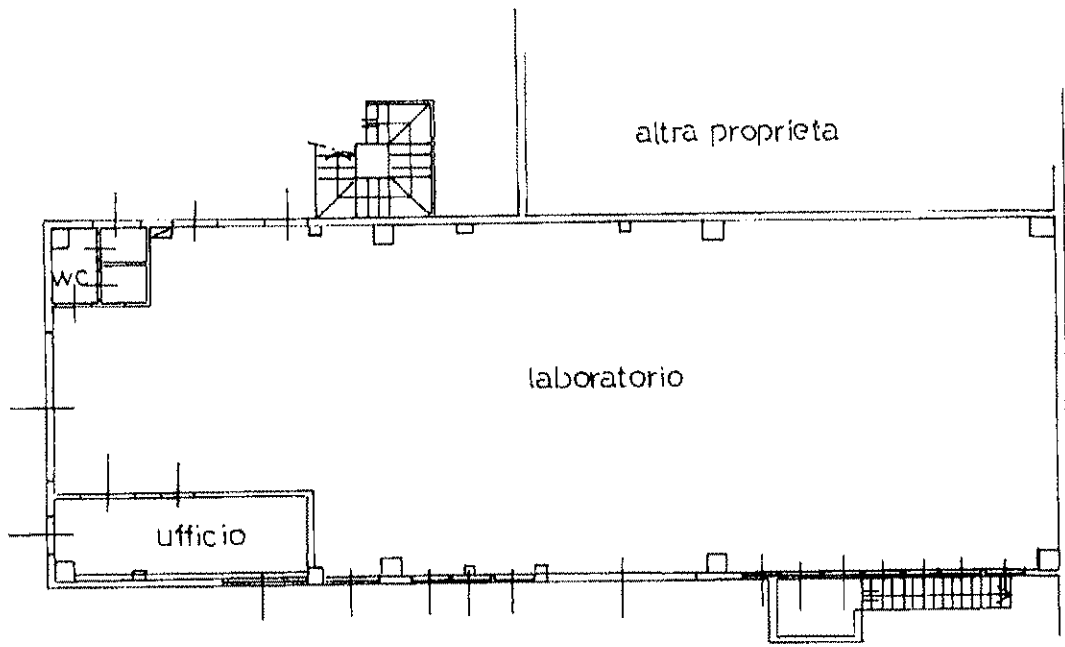
MOD. C/ARIG  
reg. mod. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B/ICEU)

Planimetria di u. u. in Comune di BREMBATE SOPRA via LESINA

civ



PIANO TERRA h=400

SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI

De Locazione di N.C.

Compilato da

Geom. CORNALI  
RENATO

Ultima planimetria in attuazione

Data presentazione: 08/03/1991 - Data: 17/06/2017 - n. T6156 - Richiedente: MNZDVD76C27A794W  
Totale schede (formato di acquisizione): A4(210x297) BERGAMO stampo richiesto A4(210x297)

2622 sub 7

data

Firma

*Cornali*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2017 - Comune di BREMBATE DI SOPRA (B138) < Foglio: 6 - Particella: 2622 - Subalterno: 7 >  
VIA LESINA n. SN piano: I;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0105199 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brembate Di Sopra

Via Lesina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2622

Subalterno: 11

Compilata da:  
Cornali Renato

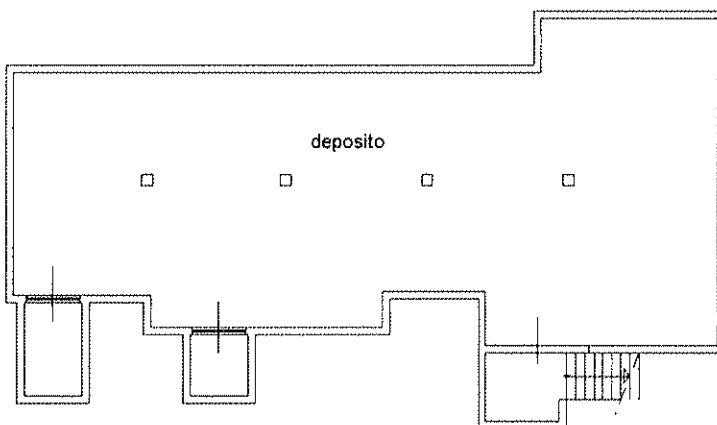
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

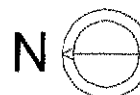
N. 2297

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO h=2.60**



Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2017 - n. T6157 - Richiedente: MNZDVD76C27A794W

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0148245 del 30/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brembate Di Sopra

Via Lesina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 2622  
Subalterno: 703

Compilata da:  
Cornali Renato

Iscritto all'albo:  
Geometri

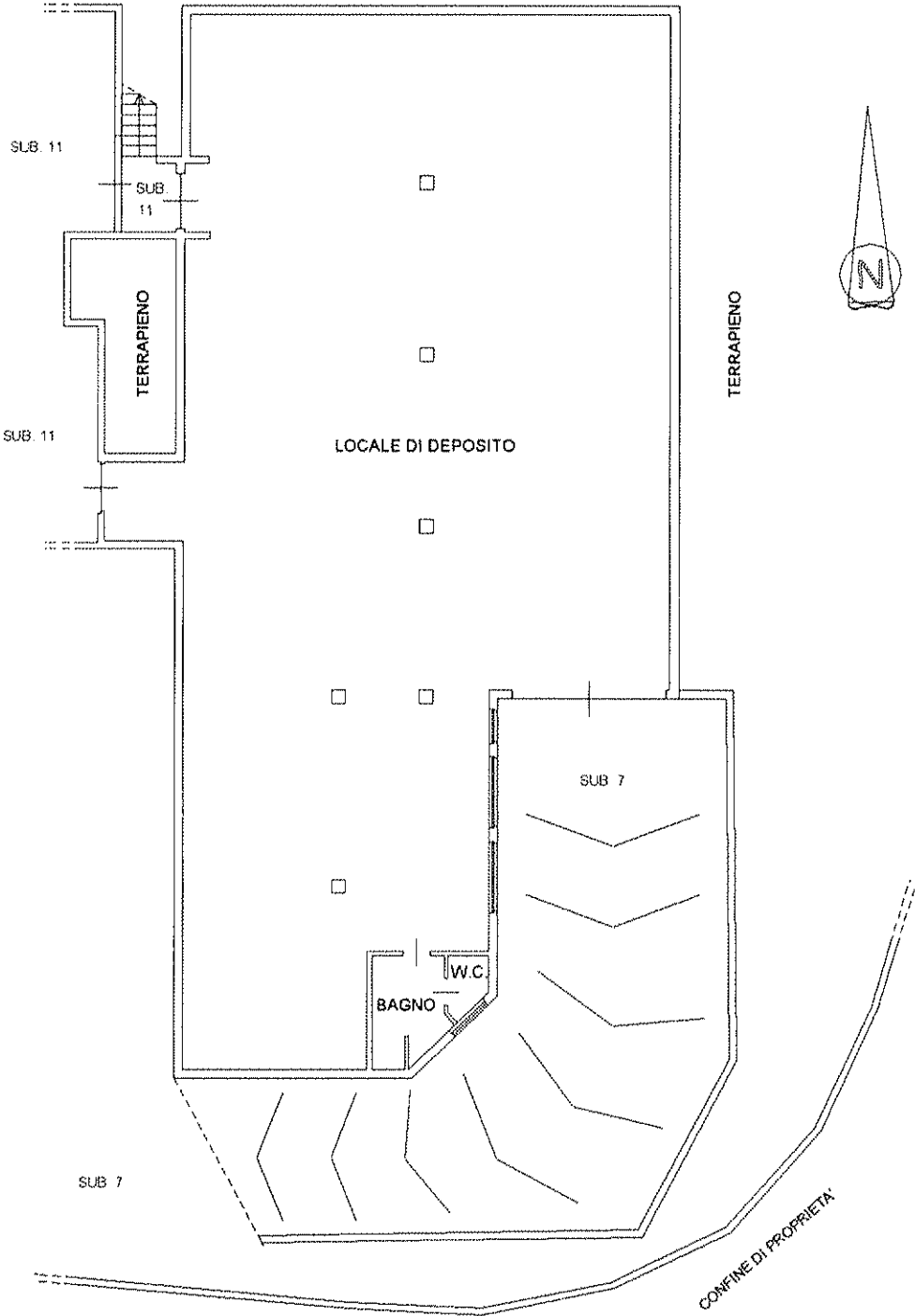
Prov. Bergamo

N. 2297

Scheda n. 1

Scala 1:200

TERRAPIENO



PIANTA PIANO INTERRATO

H. = 2.50 mt.

Ultima planimetria in atti

Data: 17/06/2017 - n. T6154 - Richiedente: MNZDVD76C27A794W

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2017 - Comune di BREMBATE DI SOPRA (B138) - < Foglio: 6 - Particella: 2622 - Subalterno: 703 >  
VIA LESINA piano: S1;

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0105199 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brembate Di Sopra

Via Lesina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2622

Subalterno: 10

Compilata da:  
Cornali Renato

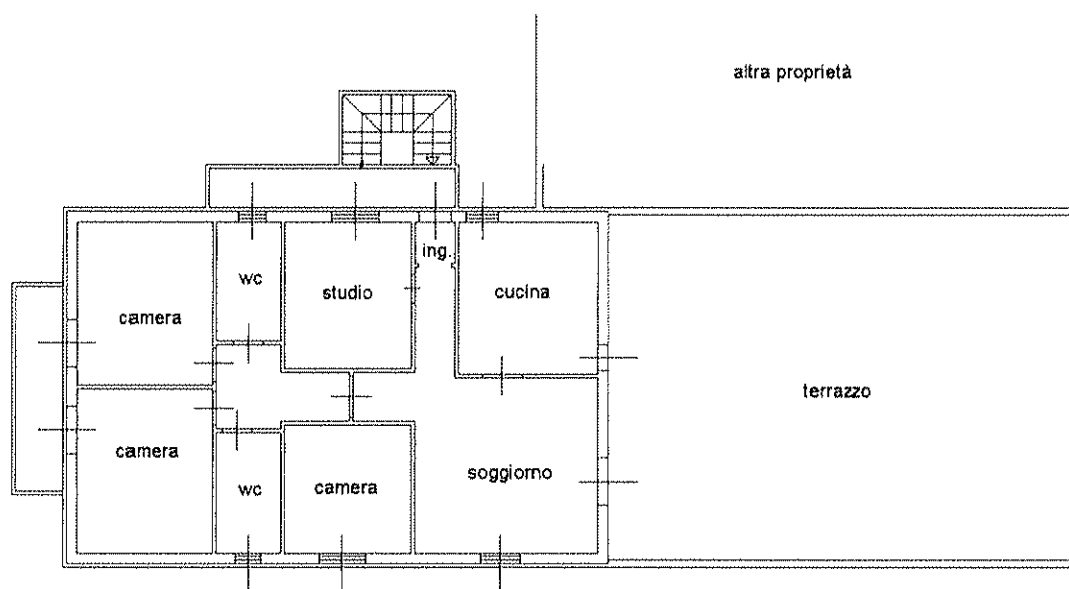
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2297

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO h=2.70**



Ultima planimetria in atti

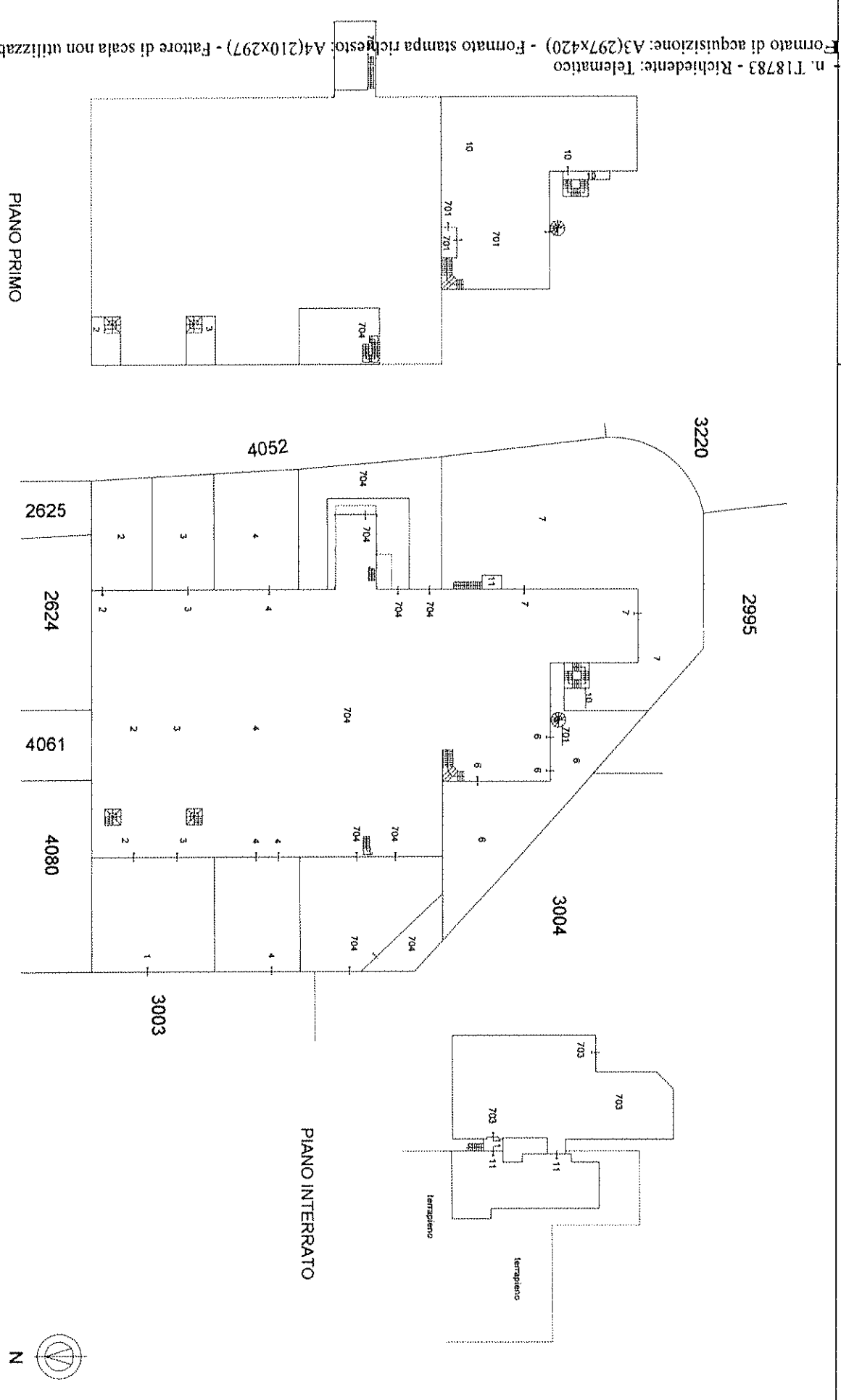
Data: 17/06/2017 - n. T6155 - Richiedente: MNZDVD76C27A794W

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



C

<b>ELABORAZIONE PLANIMETRICO</b>		Completato da: Maggi Sergio		Inviato all'Albo: Geometri		Prov. Bergamo		N. 2393	
Comune di Brembate Di Sopra		Sezione:		Foglio: 6		Particella: 2622		Perg. n. 05/03/2009 del	
Dimostrazione variazioni del subalterno						Tipo Mappale n. 64613		dal 26/02/2009 scala 1 : 500	



Direzione Provinciale di Bergamo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: BREMBATE DI SOPRA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BREMBATE DI SOPRA			6	2622		64613	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via lesina		T			B.C.N.C. CORTILE COMUNE AI SUBALTERNI 2 E 3	
2	via lesina		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
3	via lesina		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
4	via lesina		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
5						SOPPRESSO	
6	via lesina		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
7	via lesina		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
8						SOPPRESSO	
9						SOPPRESSO	
10	via lesina		I			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
11	via lesina		S1			LOCALE DI DEPOSITO	
701	via lesina		I			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
702						SOPPRESSO	
703	via lesina		S1			LOCALE DI DEPOSITO	
704	via lesina	25	T-1			OFFICINA MECCANICA	

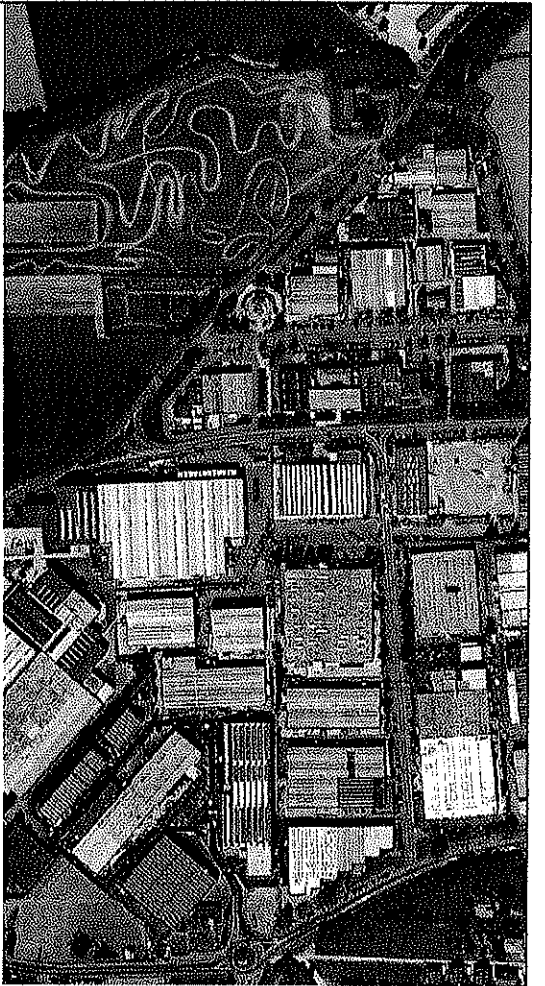
Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

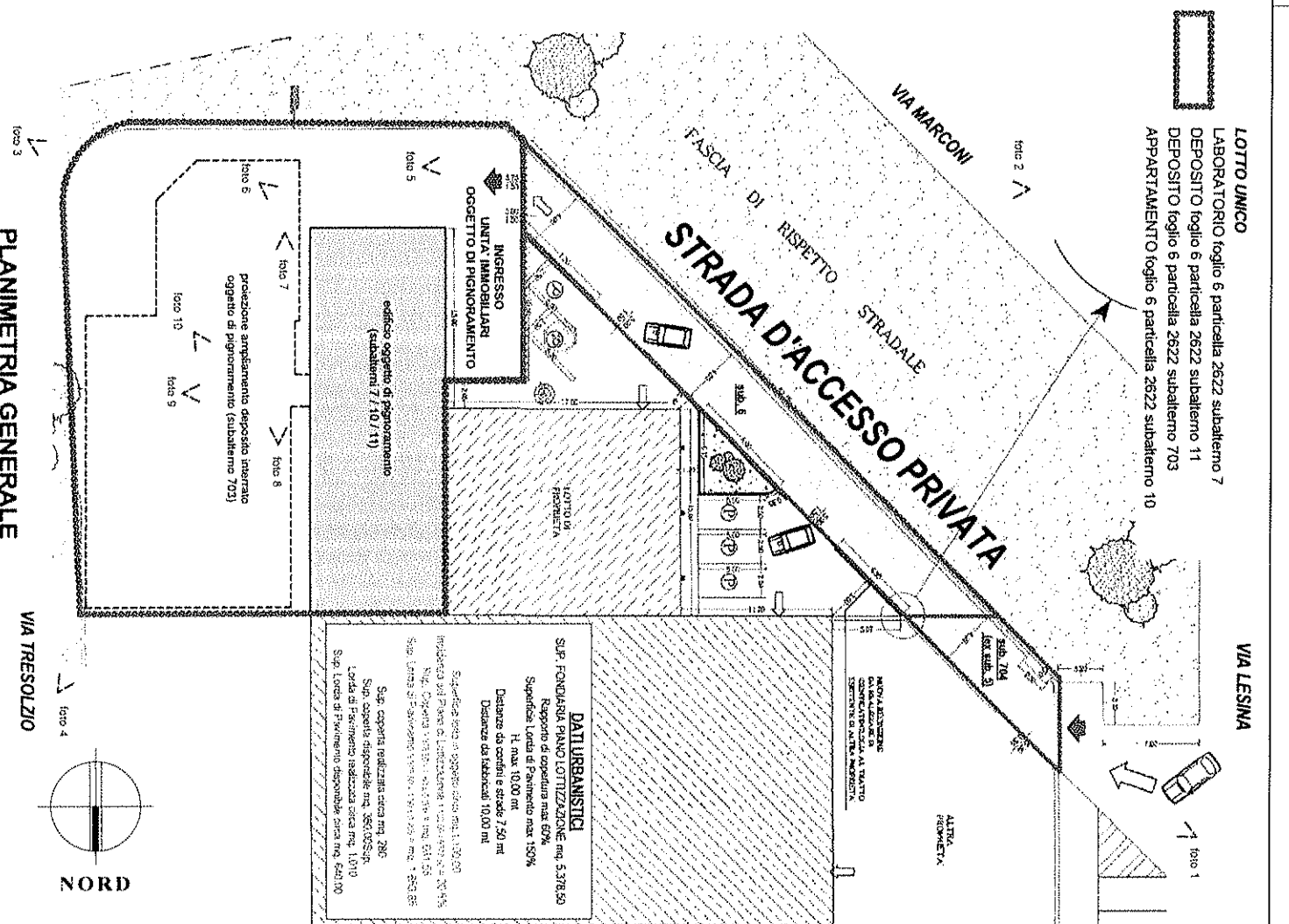
**D**



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE / ORTOFOTO**

**SCHEMA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

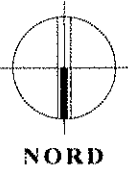
UNITA' IMMOBILIARE N.1 - LABORATORIO				
Superfici Principali Lorde (per arrotondamento)	Superfici Perimetrali Lorde (per arrotondamento)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (per arrotondamento mq)	
LABORATORIO mq. 280,00	---	1,00	280,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (per arrotondamento)</b>				<b>280,00</b>
UNITA' IMMOBILIARE N.2 - DEPOSITO (sub. 11)				
Superfici Principali Lorde (per arrotondamento)	Superfici Perimetrali Lorde (per arrotondamento)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (per arrotondamento mq)	
---	DEPOSITO mq. 150,00	0,75	112,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (per arrotondamento)</b>				<b>112,50</b>
UNITA' IMMOBILIARE N.3 - DEPOSITO (sub. 703)				
Superfici Principali Lorde (per arrotondamento)	Superfici Perimetrali Lorde (per arrotondamento)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (per arrotondamento mq)	
---	DEPOSITO mq. 430,00	0,75	322,50	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (per arrotondamento)</b>				<b>322,50</b>
UNITA' IMMOBILIARE N.4 - APPARTAMENTO				
Superfici Principali (per arrotondamento mq)	Superfici Perimetrali (per arrotondamento mq)	Coefficiente Correttivo	Superfici Commerciali (per arrotondamento mq)	
APPARTAMENTO mq. 150,00	---	1,00	150,00	
---	BALCONI mq. 14,45	0,25	3,60	
---	LASTRICO SOLARE mq.122,90 (mq. 25,00 + (mq. 97,90 x 10%) = mq.34,79)	0,35	12,20	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>165,80</b>



**LOTTO UNICO**  
 LABORATORIO foglio 6 particella 2622 subaltemo 7  
 DEPOSITO foglio 6 particella 2622 subaltemo 11  
 DEPOSITO foglio 6 particella 2622 subaltemo 703  
 APPARTAMENTO foglio 6 particella 2622 subaltemo 10

**PLANIMETRIA GENERALE**

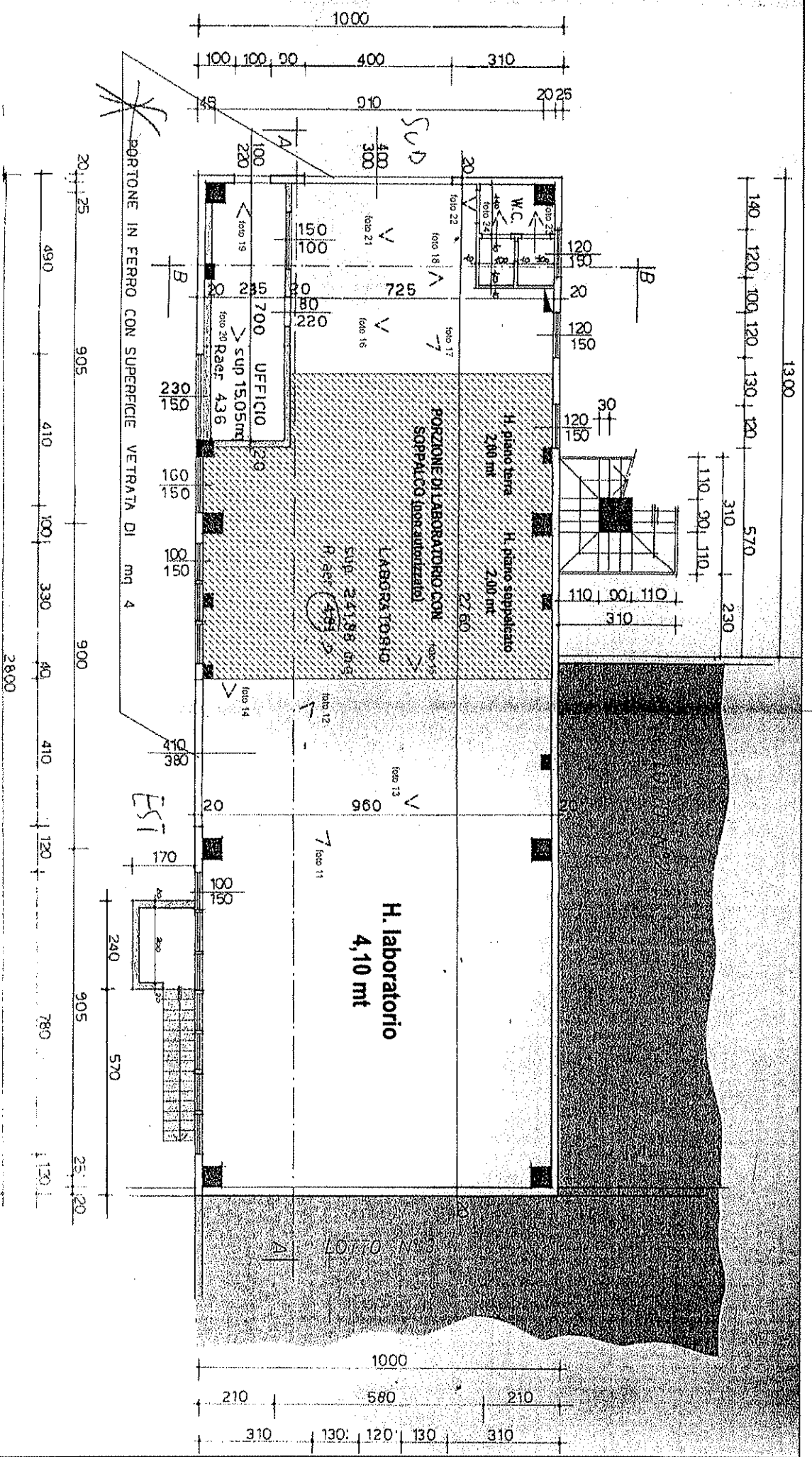
VIA TRESOLIO



**DATI URBANISTICI**  
 SUP. FONDAZIONE PRIMO LOTTOZZAZIONE mq. 5.378,50  
 Rapporto di copertura max. 60%  
 Superficie Lotta di Piantamento max. 150%  
 H. max. 10,00 mt.  
 Distanza da confini e strade 7,50 mt.  
 Distanza dai fabbricati 10,00 mt.



Superficie terra in oggetto mq. 1.138,00  
 Indicazione del Piano di Urbanizzazione in vigore mq. 100,00  
 Sup. Coperta in mq. 1.138,00  
 Sup. Lotta di Piantamento in mq. 1.138,00

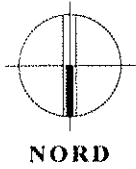
Sup. coperta realizzata circa mq. 280  
 Sup. coperta disponibile mq. 260,00  
 Lotta di Piantamento realizzata circa mq. 1,010  
 Sup. Lotta di Piantamento disponibile circa mq. 640,00



# LABORATORIO PIANTA PIANO TERRA stato dei luoghi

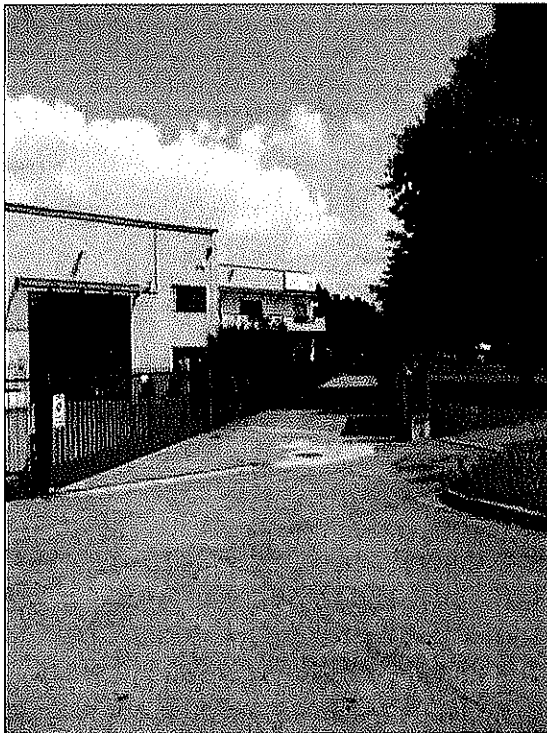
## LEGENDA

-  nuove costruzioni realizzate senza autorizzazione (superficie sopralcanta ad uso deposito)
-  demolizioni realizzate senza autorizzazione

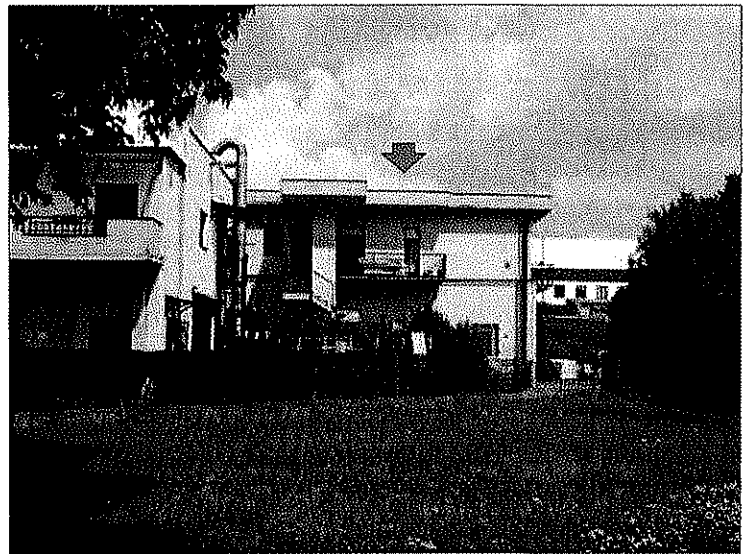


NORD

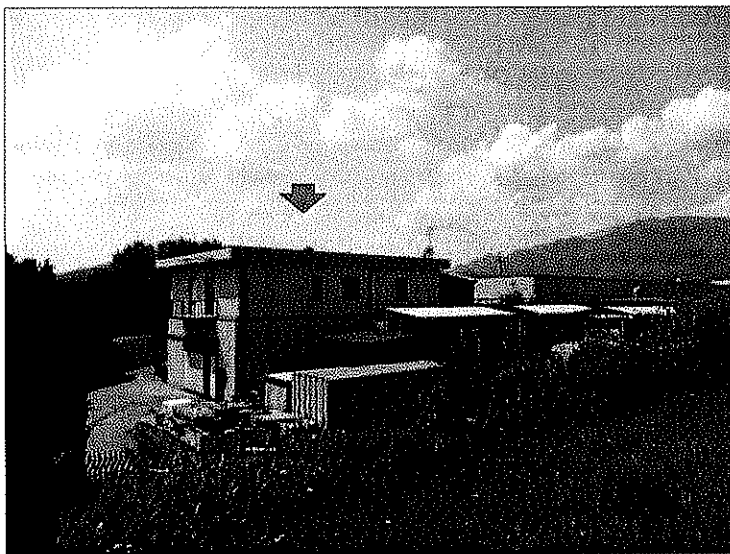




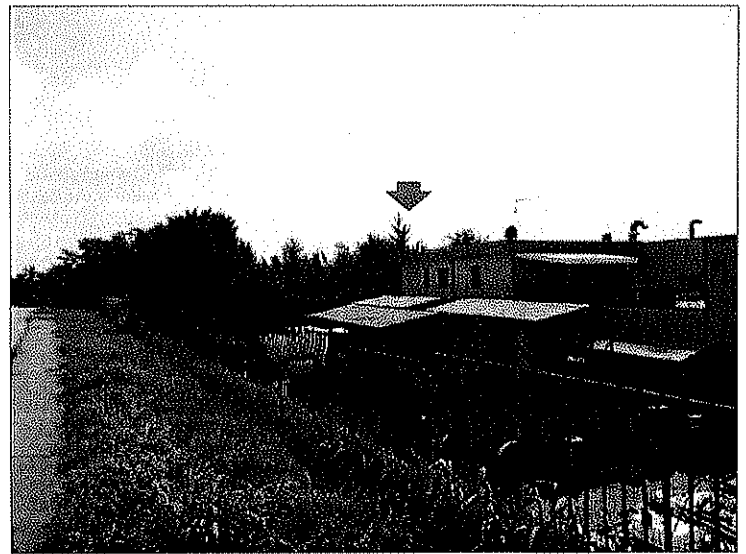
FOTOGRAFIA 1 - Ingresso strada privata



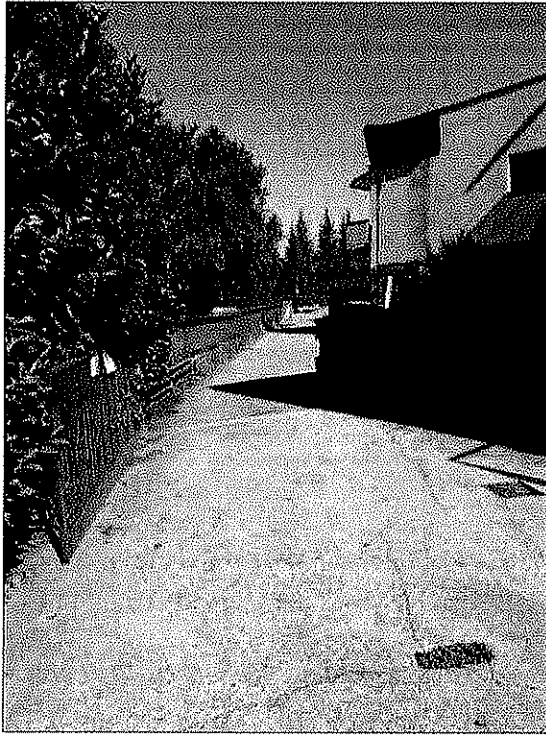
FOTOGRAFIA 2 - Vista da Via Marconi



FOTOGRAFIA 3 - Vista da Via Tresolzio



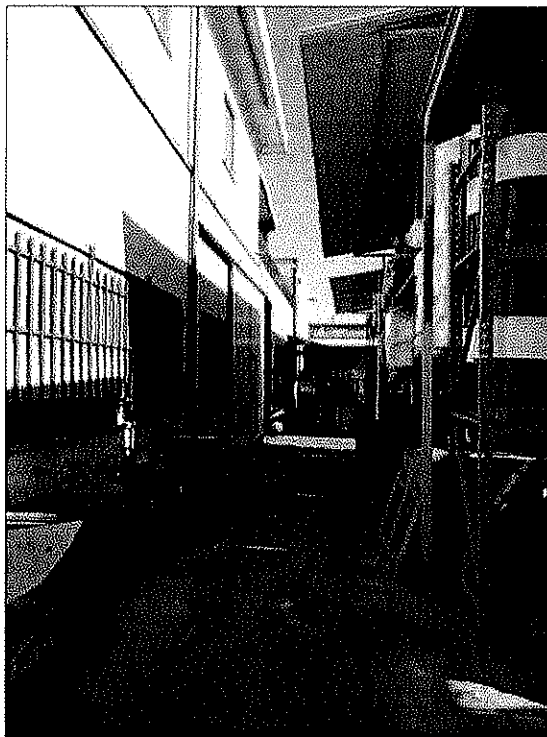
FOTOGRAFIA 4 - Vista da Via Tresolzio



FOTOGRAFIA 5 - Ingresso da strada privata



FOTOGRAFIA 6 - Vista da cortile esclusivo



FOTOGRAFIA 7 - Vista da cortile esclusivo

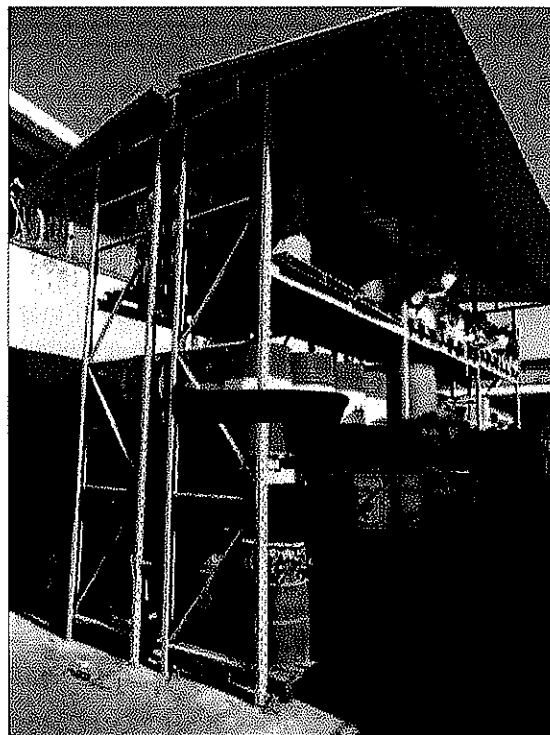


FOTOGRAFIA 8 - Vista da cortile esclusivo

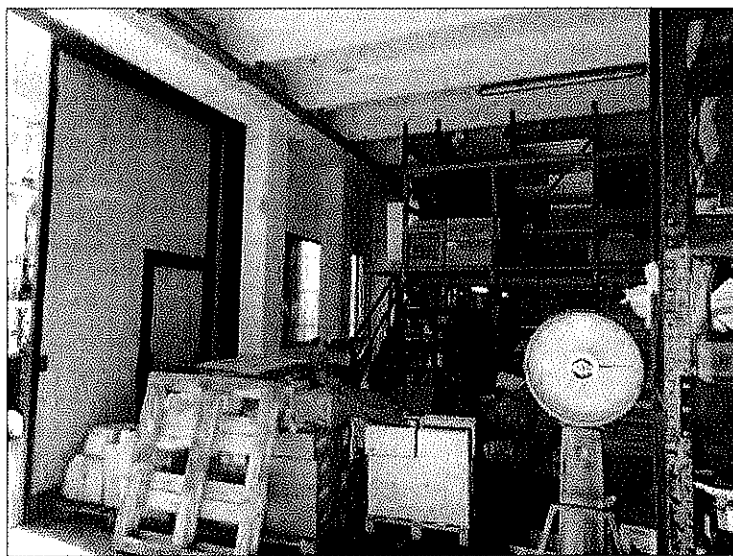




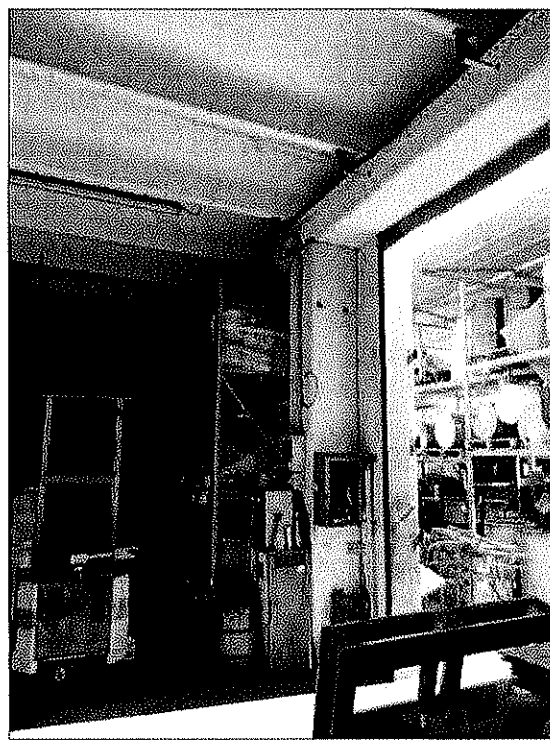
FOTOGRAFIA 9 - Vista da cortile esclusivo



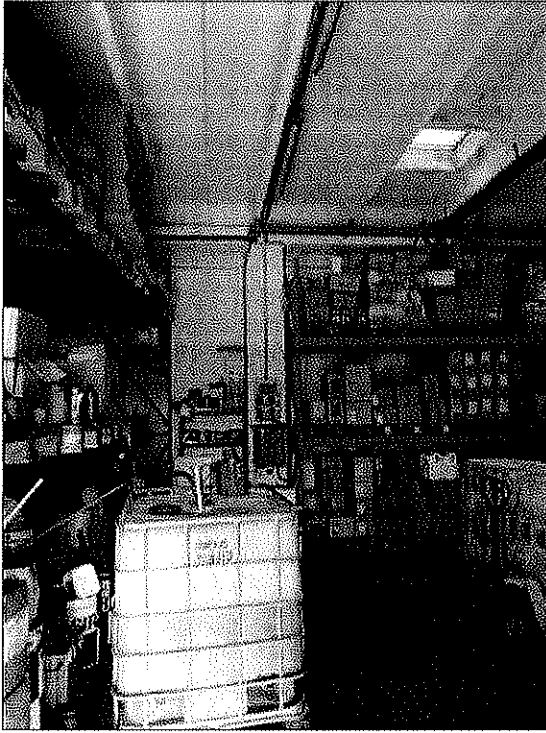
FOTOGRAFIA 10 - Tettoie non autorizzate



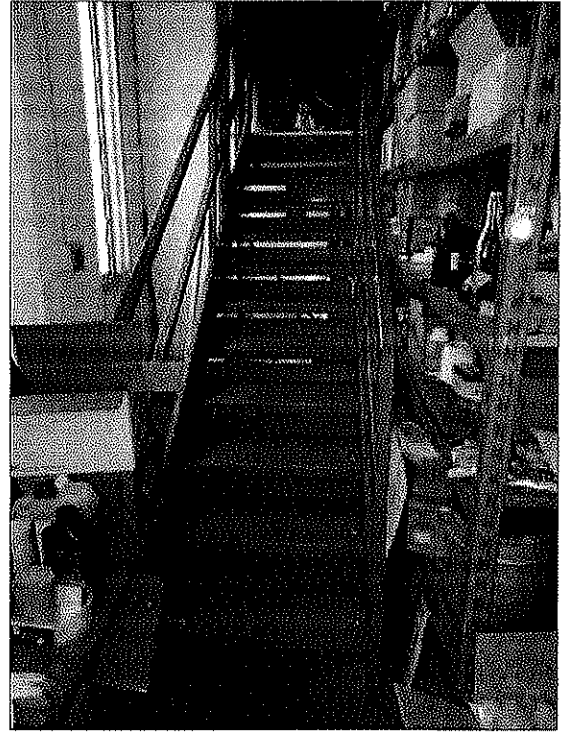
FOTOGRAFIA 11 - Laboratorio / sopaleo non autorizzato



FOTOGRAFIA 12 - Laboratorio



FOTOGRAFIA 13 - Laboratorio



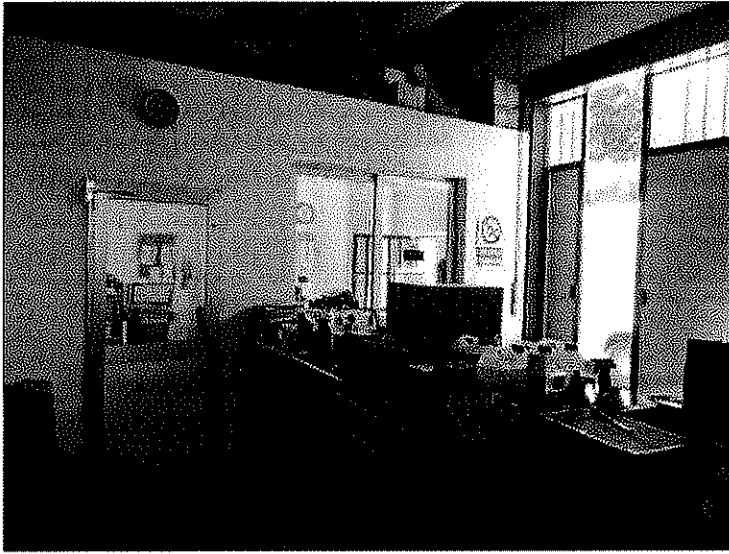
FOTOGRAFIA 14 - Scala soppalco



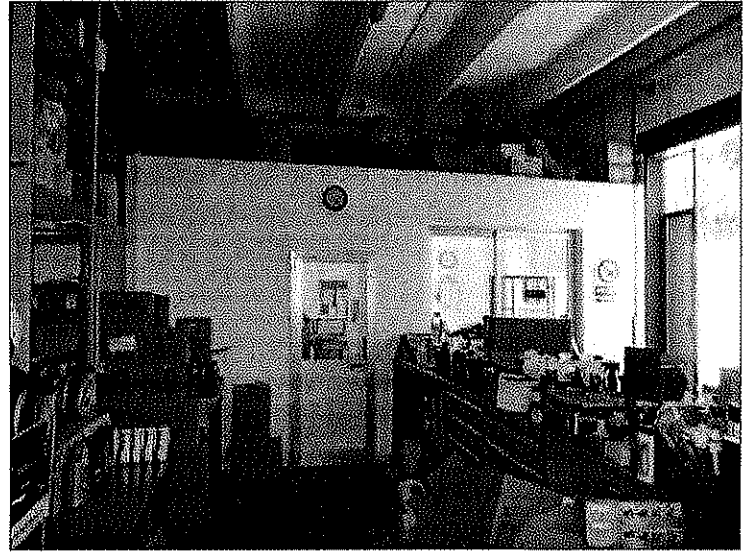
FOTOGRAFIA 15 - Area soppalcata



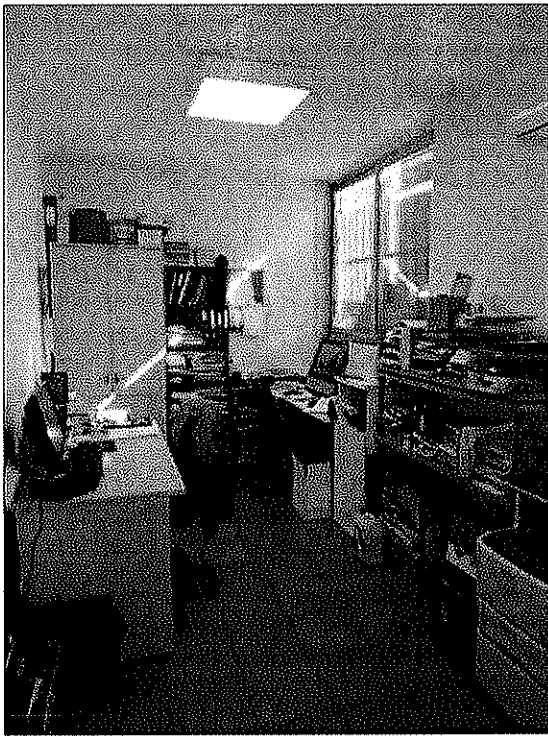
FOTOGRAFIA 16 - Laboratorio / soppalco



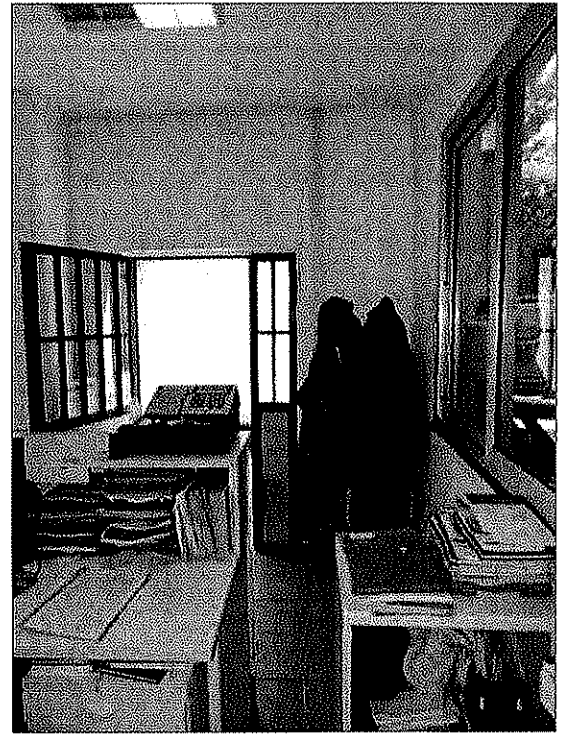
FOTOGRAFIA 17 - Ingresso laboratorio / Ufficio



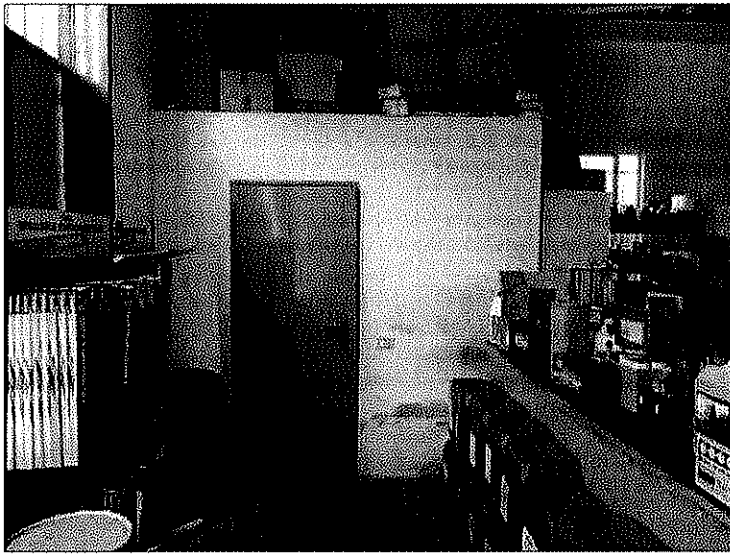
FOTOGRAFIA 18 - Zona ufficio



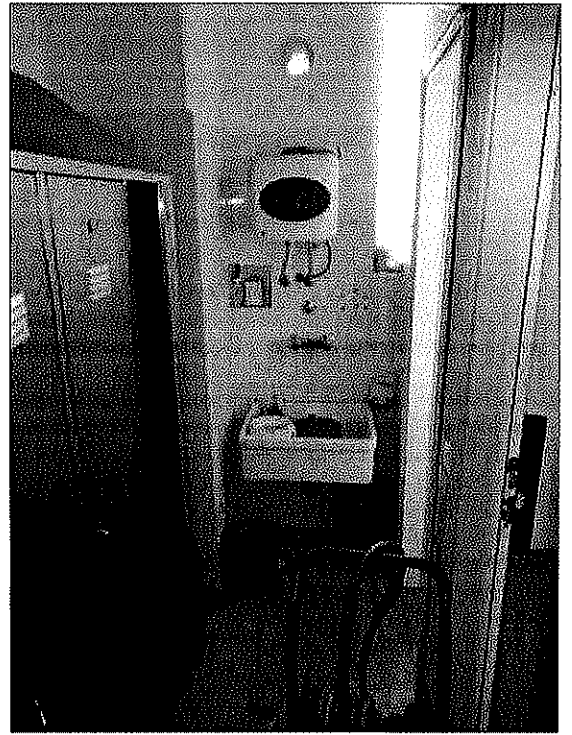
FOTOGRAFIA 19 - Ufficio



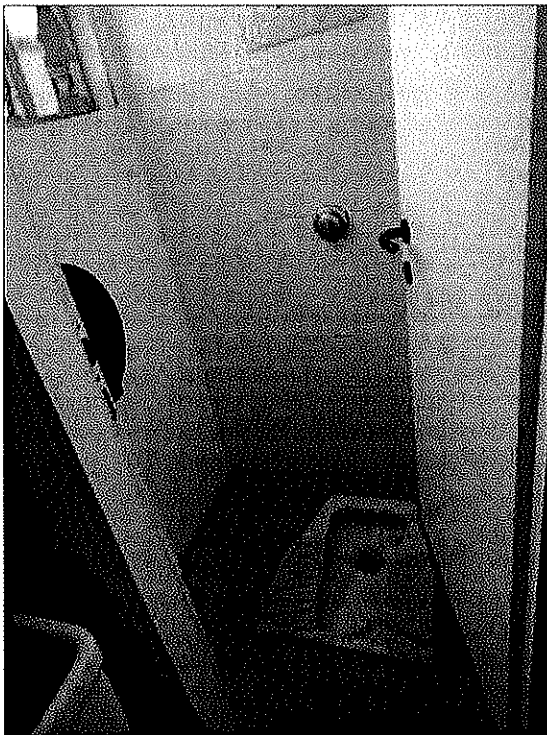
FOTOGRAFIA 20 - Ufficio



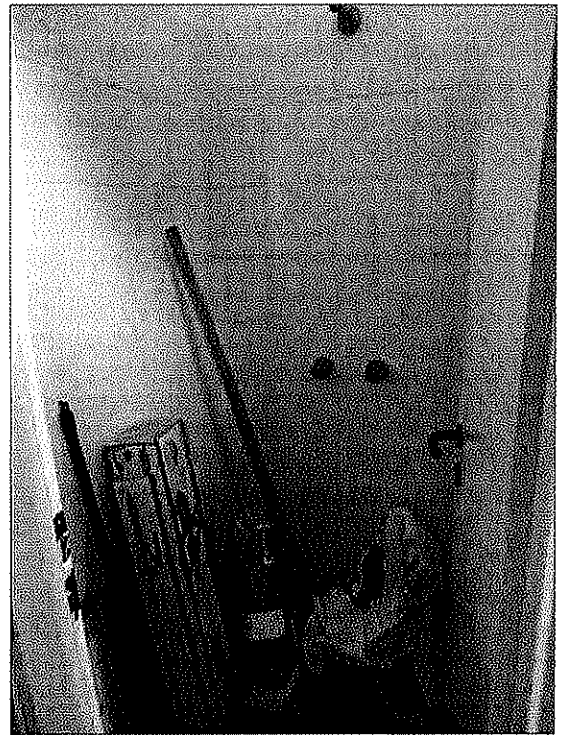
FOTOGRAFIA 21 - Ingresso antiwc e wc



FOTOGRAFIA 22 - Antiwc








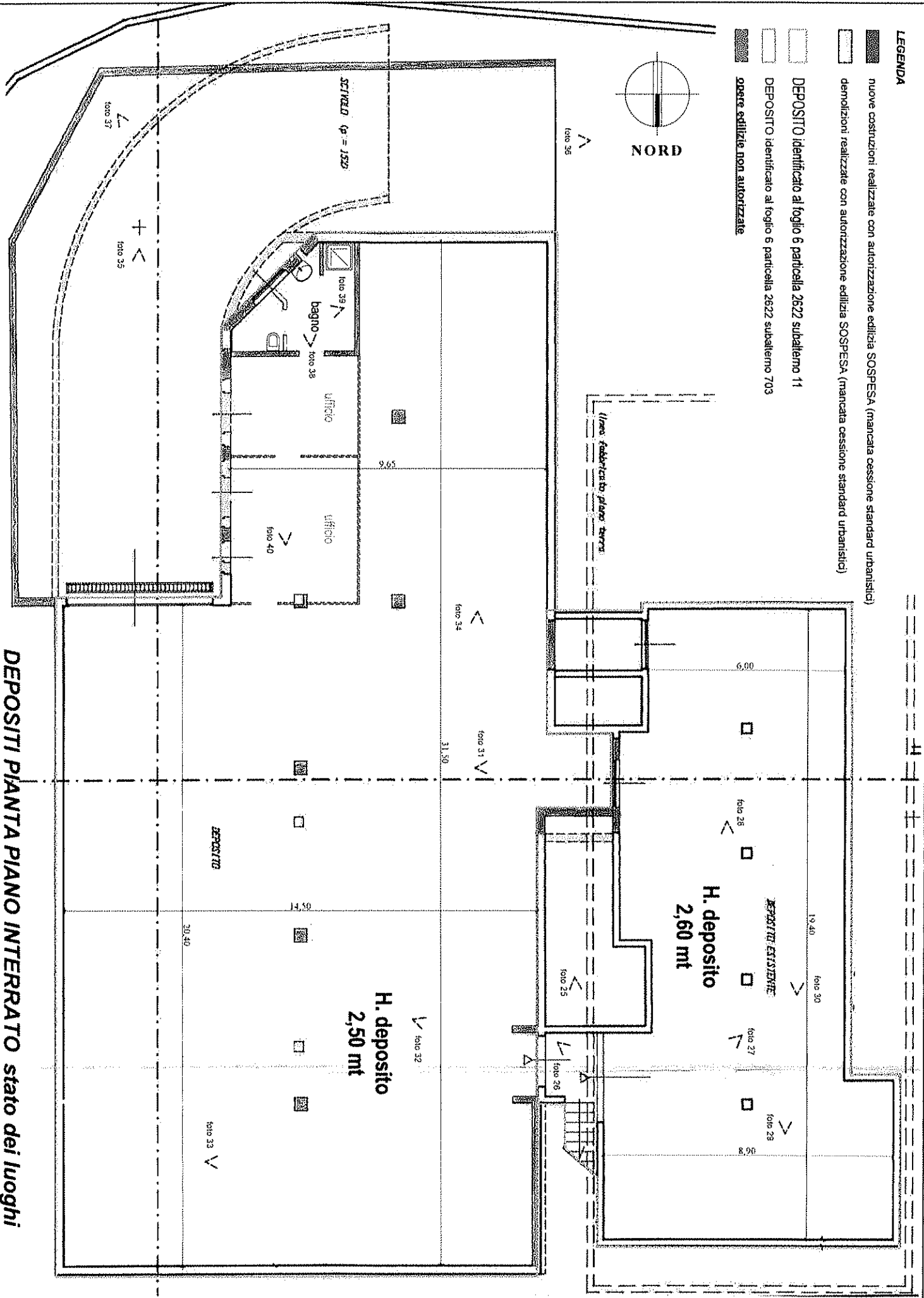
FOTOGRAFIA 23 - Wc



FOTOGRAFIA 24 - Doccia

**LEGENDA**

-  nuove costruzioni realizzate con autorizzazione edilizia SOSPESA (mancata cessione standard urbanistico)
-  demolizioni realizzate con autorizzazione edilizia SOSPESA (mancata cessione standard urbanistico)
-  DEPOSITO identificato al foglio 6 particella 2622 subalterno 11
-  DEPOSITO identificato al foglio 6 particella 2622 subalterno 703
-  opere edilizie non autorizzate

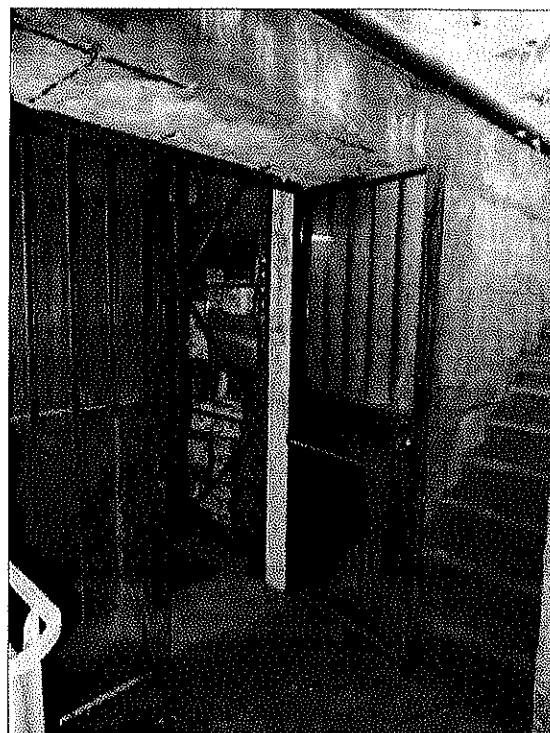


**DEPOSITI PIANTA PIANO INTERRATO stato dei luoghi**

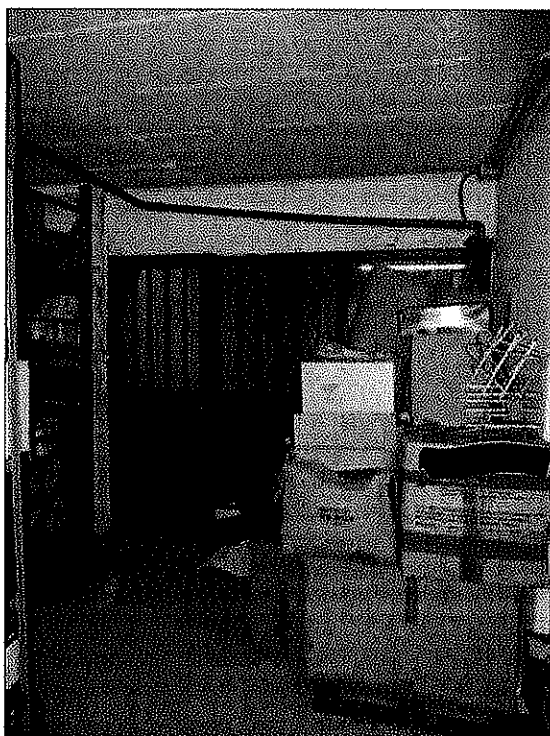




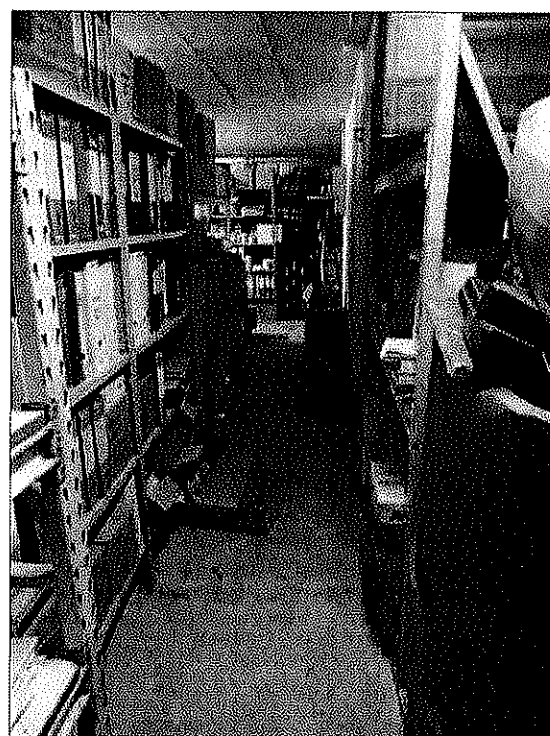
FOTOGRAFIA 25 - Scala esterna



FOTOGRAFIA 26 - Ingresso da scala esterna



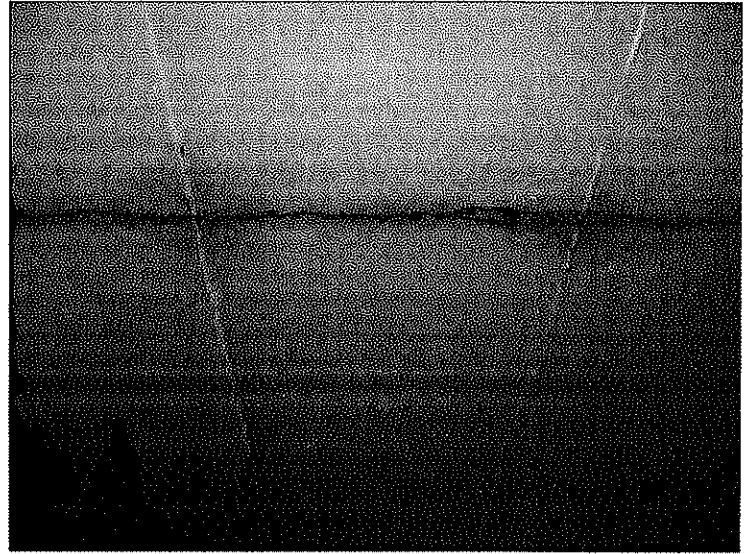
FOTOGRAFIA 27 - Deposito



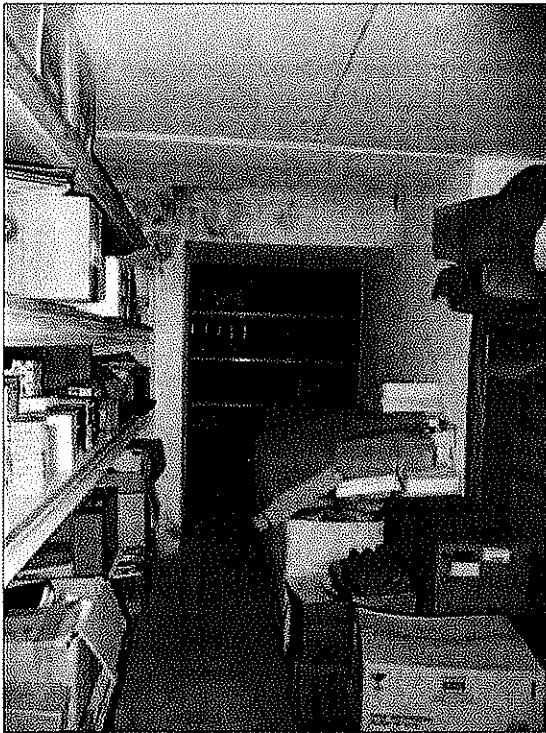
FOTOGRAFIA 28 - Deposito



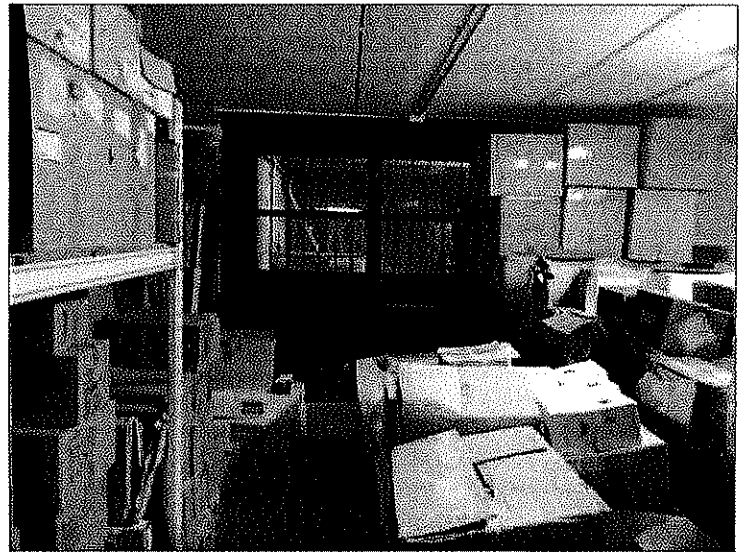
FOTOGRAFIA 29 - Fessurazioni soffitto



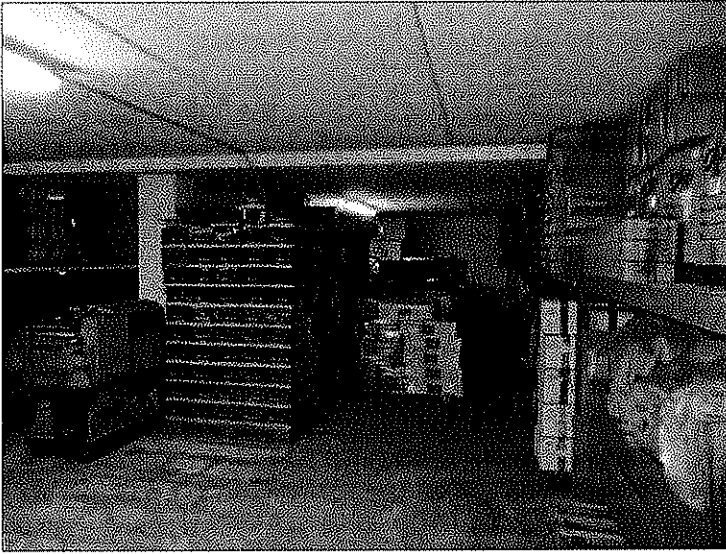
FOTOGRAFIA 30 - Fessurazioni soffitto



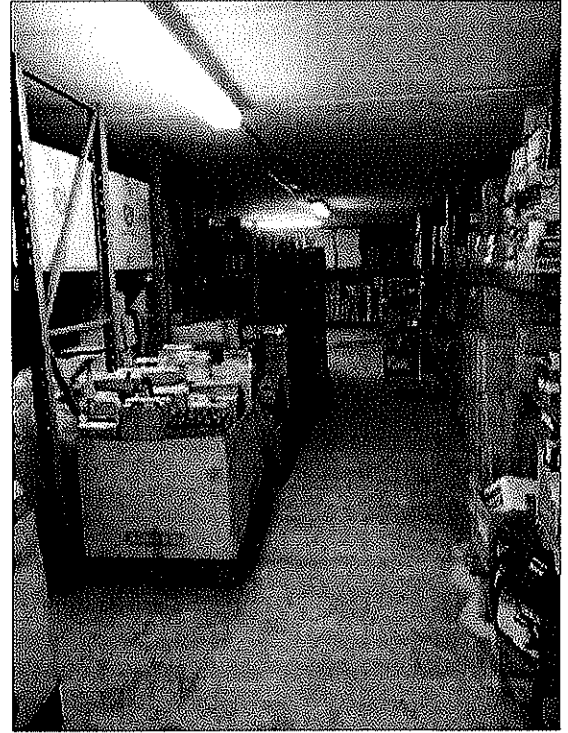
FOTOGRAFIA 31 - Collegamento dei depositi



FOTOGRAFIA 32 - Ingresso da scala esterna



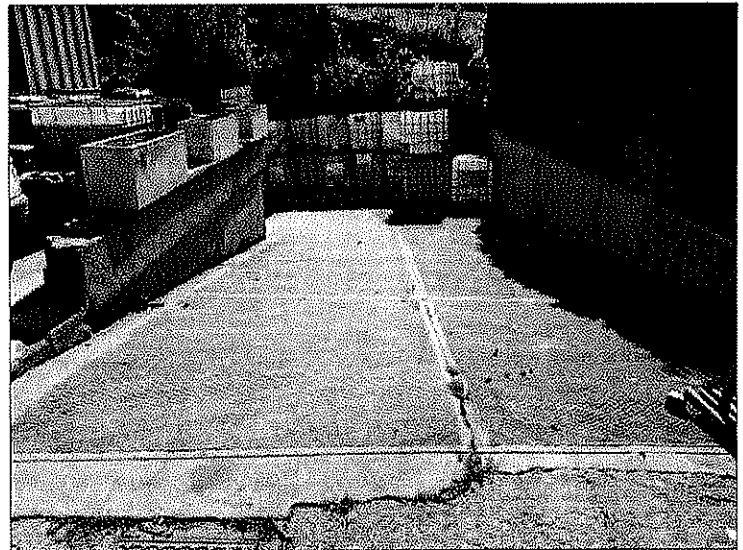
FOTOGRAFIA 33 - Deposito



FOTOGRAFIA 34 - Deposito

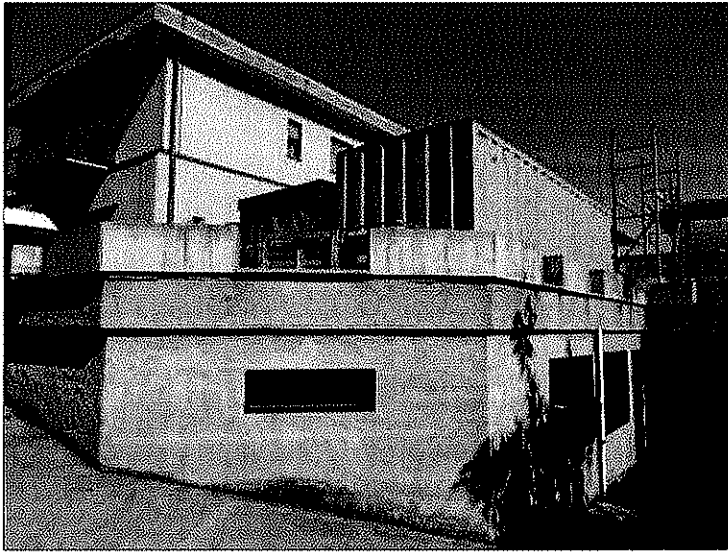


FOTOGRAFIA 35 - Ingresso da rampa carrale

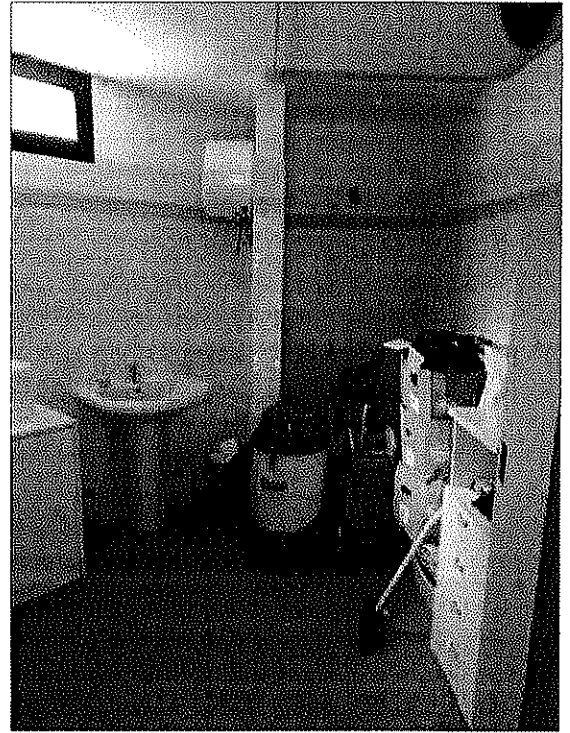


FOTOGRAFIA 36 - Rampa carrale

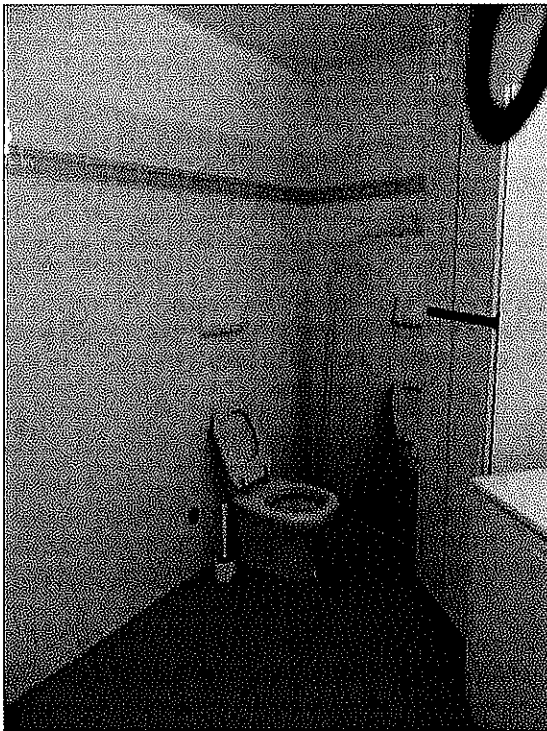




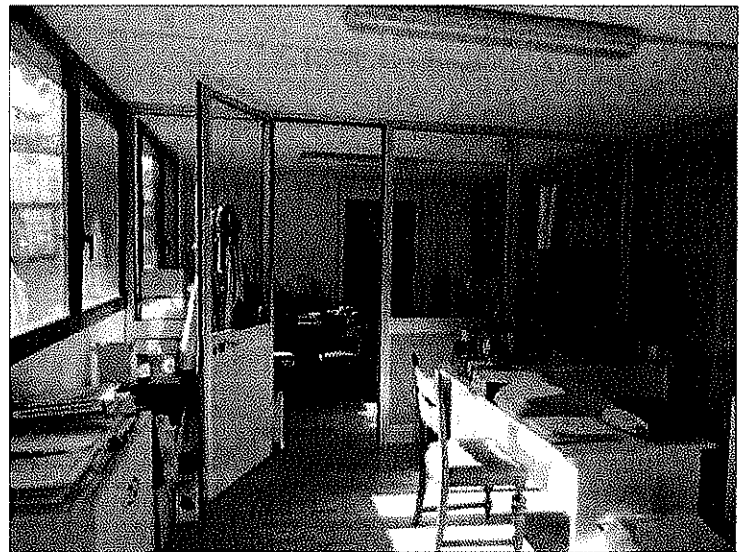
FOTOGRAFIA 37 - Vista da rampa carrale



FOTOGRAFIA 38 - Bagno






FOTOGRAFIA 39 - Bagno

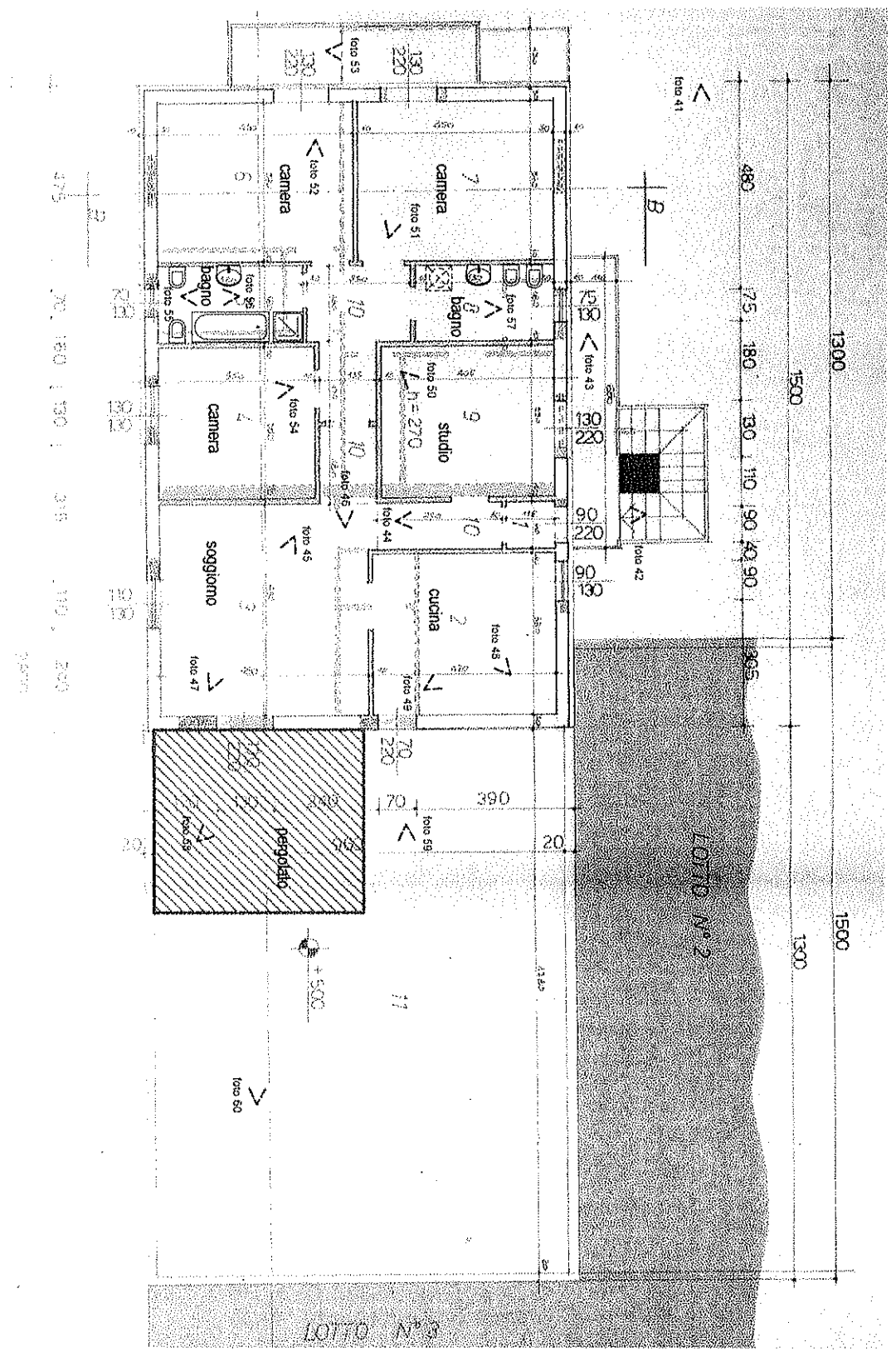


FOTOGRAFIA 40 - Ufficio

# ABITAZIONE PIANA PRIMO stato dei luoghi

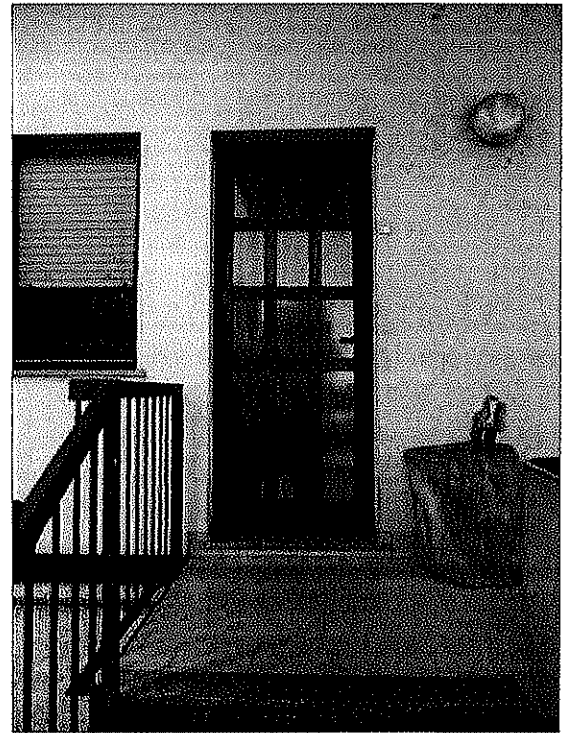
## LEGENDA

-  nuove costruzioni autorizzate
-  demolizioni autorizzate
-  opere edilizie non autorizzate (pergolato)





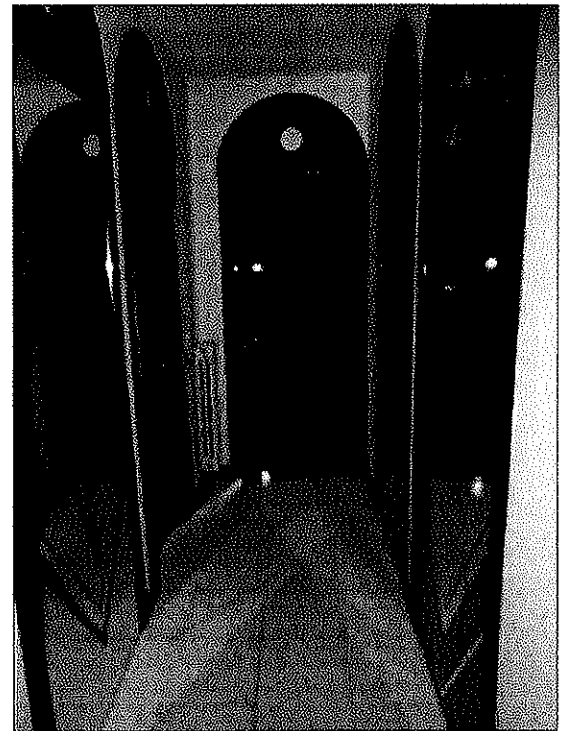
FOTOGRAFIA 41 - Vano scala esterno



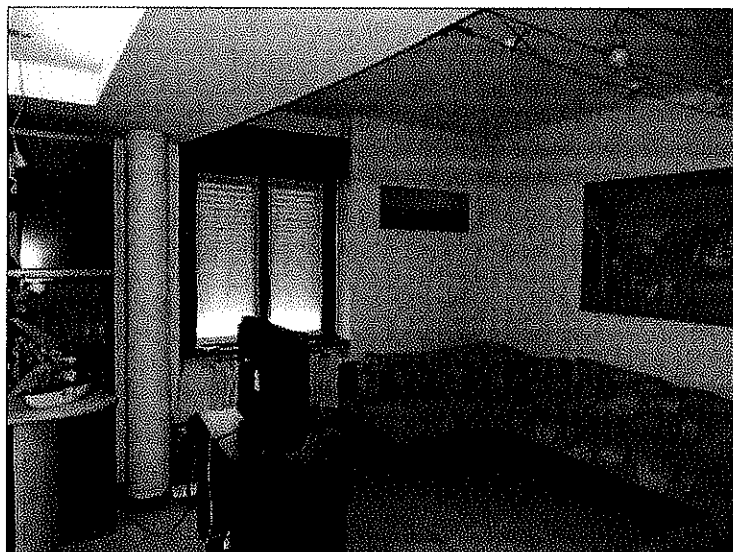
FOTOGRAFIA 42 - Ingresso



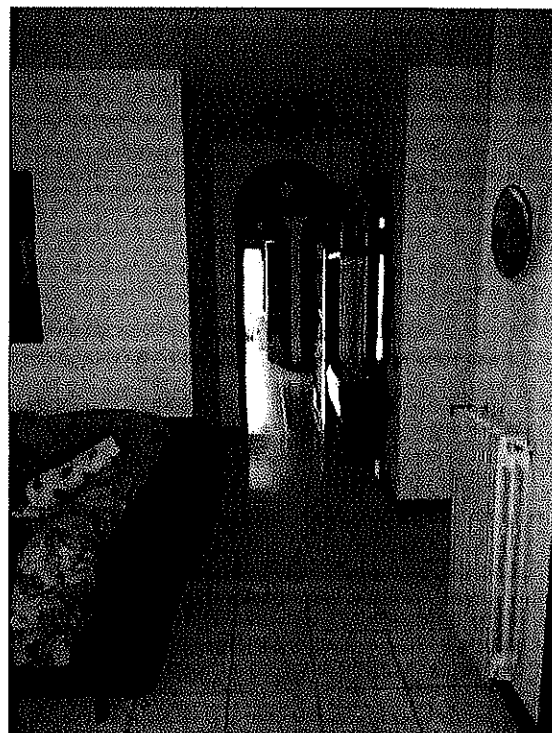
FOTOGRAFIA 43 - Balcone



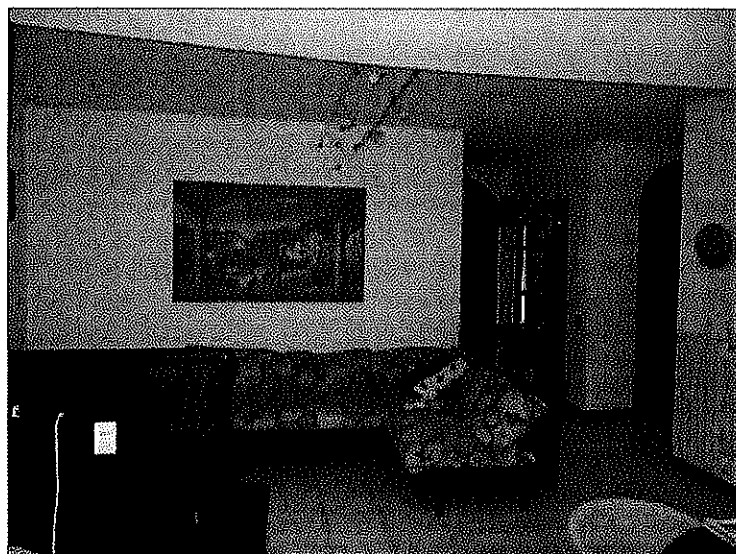
FOTOGRAFIA 44 - Disimpegno



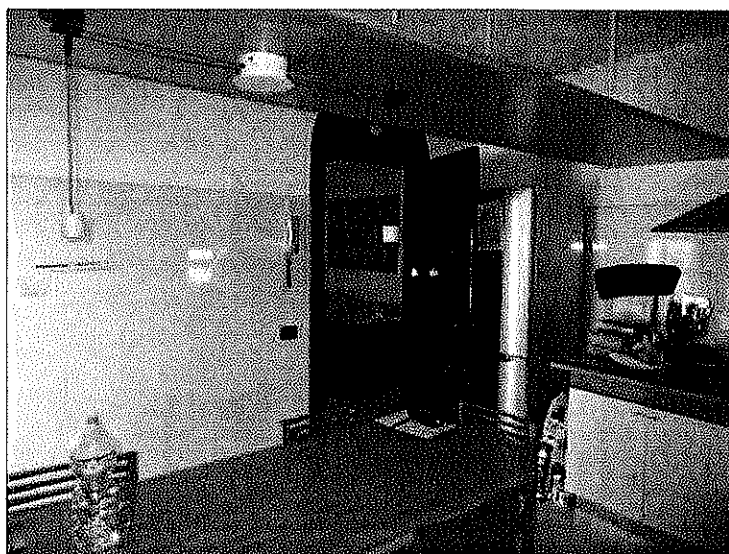
FOTOGRAFIA 45 - Soggiorno



FOTOGRAFIA 46 - Soggiorno / disimpegno

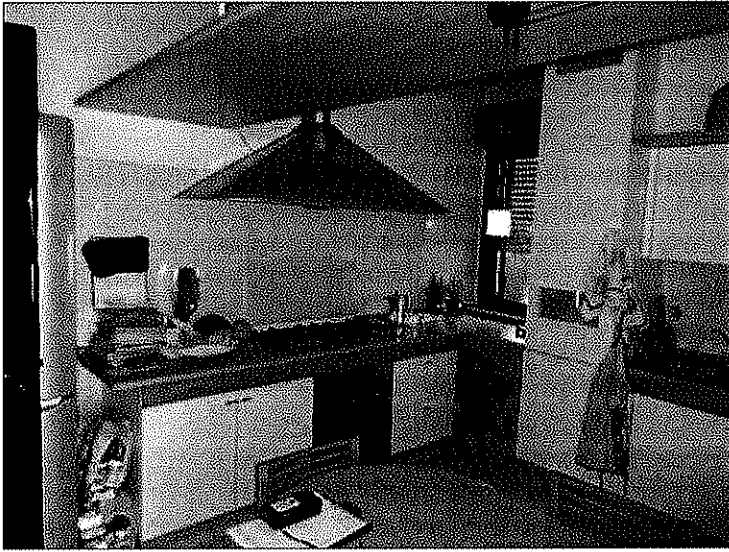


FOTOGRAFIA 47 - Soggiorno

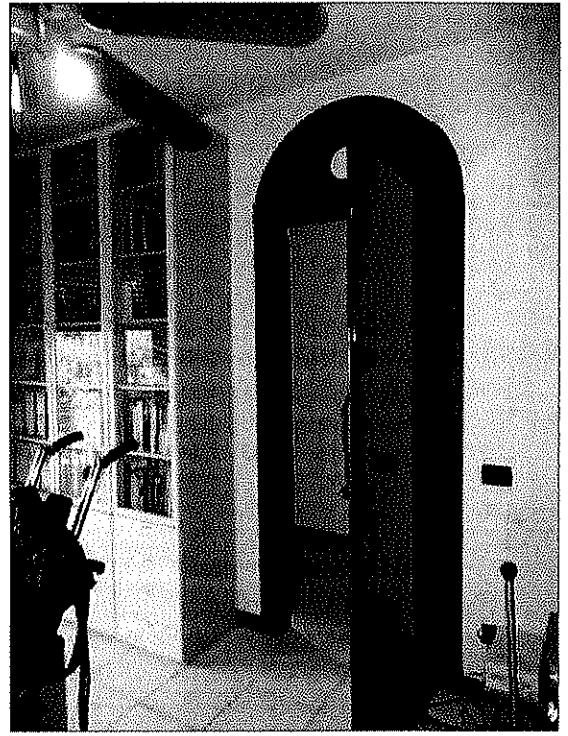


FOTOGRAFIA 48 - Cucina

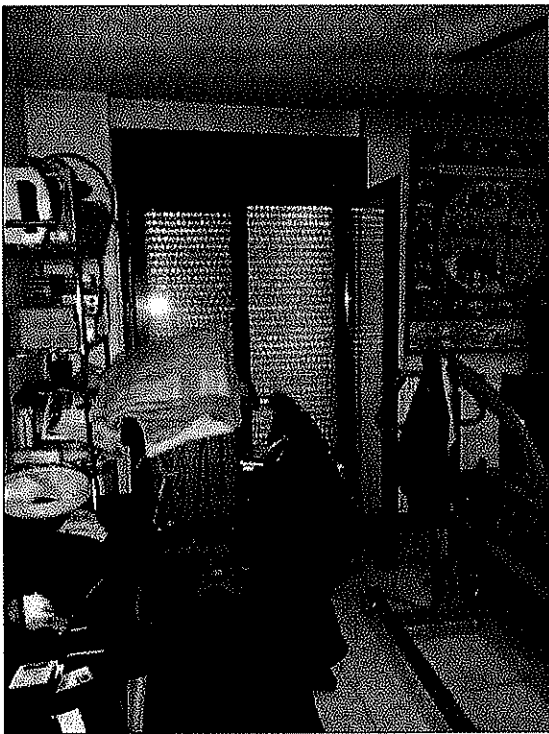




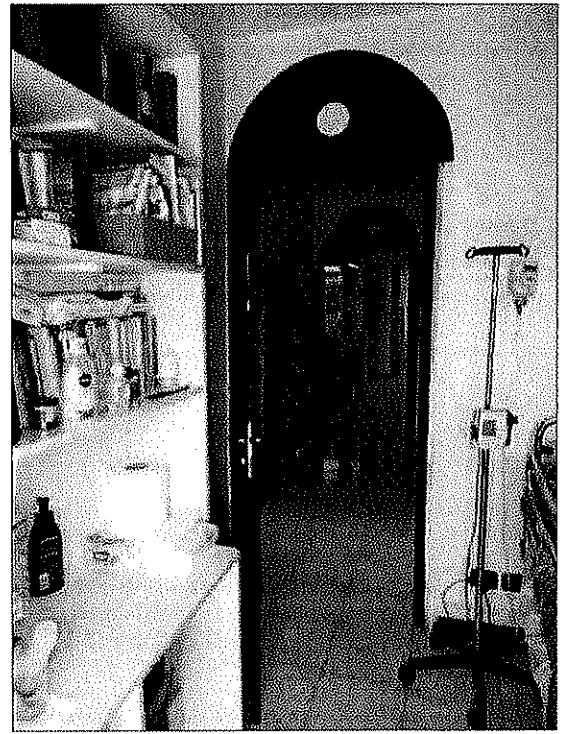
FOTOGRAFIA 49 - Cucina



FOTOGRAFIA 50 - Studio



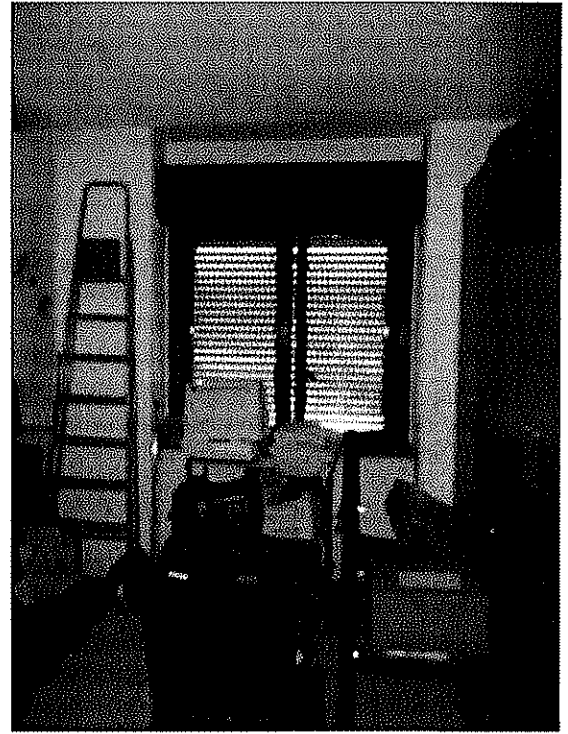
FOTOGRAFIA 51 - Camera



FOTOGRAFIA 52 - Camera



FOTOGRAFIA 53 - Balcone



FOTOGRAFIA 54 - Camera



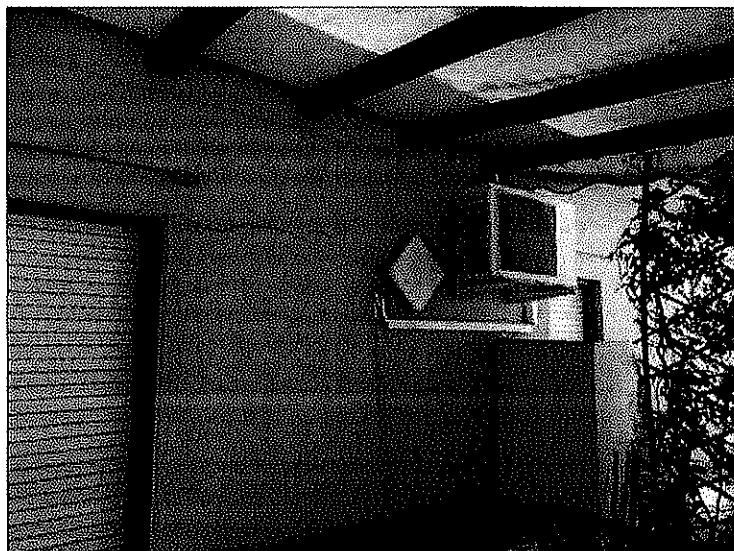
FOTOGRAFIA 55 - Bagno



FOTOGRAFIA 56 - Bagno



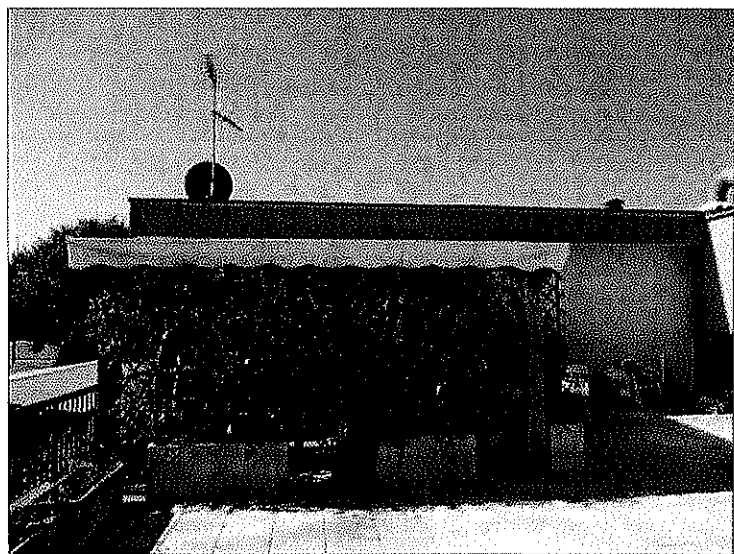
FOTOGRAFIA 57 - Bagno



FOTOGRAFIA 58 - Fessurazioni facciata



FOTOGRAFIA 59 - Lastrico solare



FOTOGRAFIA 60 - Pergolato