

## TRIBUNALE DI BERGAMO

N° 337/12 Reg.Es.Imm.

All'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Giovanna Golinelli, nella procedura esecutiva immobiliare N° 337/12 Reg.Es.Imm. promossa da

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Consulente Tecnico d'Ufficio: Architetto Maurizio Spreafico, con studio professionale in Bergamo via B.go S. Caterina n. 72/g, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 789.

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### -PREMESSA

In data 07 ottobre 2012 venivo nominato quale C.T.U. dal Tribunale di Bergamo nella vertenza in oggetto.

In data 15 novembre 2013 comparivo davanti al Giudice Esecutore e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, venivo a conoscenza dei quesiti. Per espletare il mandato e per depositare una relazione scritta ed i relativi allegati, il Giudice Esecutore fissava il termine di 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 4 marzo 2014. In data 17 dicembre 2013 depositavo una comunicazione con richiesta di autorizzazione per l'accatastamento degli immobili in costruzione, a seguito della quale il Giudice Esecutore sospendeva le operazioni peritali fissando la comparizione delle parti nell'udienza del 14 febbraio 2014. In quest'udienza il Giudice Esecutore autorizzava l'accatastamento e

disponeva la ripresa delle operazioni peritali, concedendo al sottoscritto C.T.U. la proroga di 60 giorni, fissando la data dell'udienza il 13 giugno 2014. La presente perizia è redatta in base alle risultanze dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati presso gli immobili oggetto di pignoramento, nonché sulla base degli accertamenti svolti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Osio Sotto e delle ispezioni ipo-catastali.

**1 – Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:**

Gli immobili oggetto della presente procedura e che devono essere valutati sono stati elencati nell'atto di pignoramento con i seguenti identificativi:

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 7165 cat. D/1, via L. Da Vinci SN p. T. (all.to n. 1)

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. d di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 6417 sub. 701 cat. F/1 aree urbane, via Largo Europa n. SN p. T. (all.to n. 2)

-Unità immobiliare identificata al C.T. C.C. d di Osio Sotto al foglio mapp. 7122 CI sem. irr. arb. 2 sup. are 52 ca 40 redd. Dom. Euro 37,89 redd. Agr. Euro 46,01. (all.to n. 3)

A seguito di sopralluogo ho verificato che lo stato dei luoghi è sostanzialmente differente da quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il Giudice Esecutore nel verbale di udienza del 14 febbraio 2014 mi ha incaricato di aggiornare la situazione catastale.

Si è proceduto alla presentazione di tipo mappale in aggiornamento approvato in data 02 aprile 2014 protocollo n. 54776 (all.to 4), con cui si sopprime il mapp. 7122 accorpandolo al principale mapp, 6417 già censito al N.C.E.U., con contestuale aggiornamento delle sagome dei fabbricati in mappa. Con successiva pratica DOCFA si è proceduto alla soppressione dell'unità immobiliare F. 11 mapp 6417 sub. 701 cat F1 area urbana, e si è costituito il nuovo identificativo F. 11 mapp 6417 sub. 702 cat F3, con corrispondente scheda rappresentante i fabbricati rilevati in sito, prot. di accettazione n. BG0056756/2014 DEL 04/04/2014 ((all.to 5),

**A seguito delle variazioni apportate la nuova identificazione dei beni è la seguente:**

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. d di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 6417 sub. 702 cat. "in corso di costruzione", via Leonardo da Vinci n. SN p. S1-T-1-2. rendita 0

Confini: a nord: via L. da Vinci, corso d'acqua; a est: corso d'acqua, mapp. 7123; a sud: Corso Europa; a est: via L. da Vinci.

Intestatario: [REDACTED]

Rimane invariata la

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 7165 cat. D/1, via L. Da Vinci SN p. T

che identifica una cabina elettrica, in quanto correttamente individuata.

Confini: mapp. 6417 sub. 702 su tutti i lati

Intestatario: [REDACTED]

## **2 - Sommara descrizione del bene:**

Le unità immobiliari si trovano nella parte meridionale del Comune di Osio Sotto, in prossimità del confine con il Comune di Verdellino, ben servito da assi viari di comunicazione. Nelle vicinanze vi è il [REDACTED]

Il lotto è delimitato a nord da via L. Da Vinci e da un canale, a est da un canale e da una pista ciclopedonale confinante con area verde, a sud da via Largo Europa, Sull'area insistono quattro corpi di fabbrica, oltre alla cabina elettrica, ed un piano interrato. Dei fabbricati è stata realizzata la struttura portante in cemento armato, le solette in struttura mista dei vari piani dei tre livelli fuori terra (piano terreno, piano primo e secondo) e del piano interrato, ed i vani scala di collegamento. Sono disposti in modo da formare una corte centrale, la cui soletta funge da copertura al piano interrato. Degli edifici non è stata ultimata la copertura ed i tamponamenti esterni, ed è quindi venuta a mancare la protezione delle strutture dagli agenti atmosferici. Considerando che questa situazione si protrae da oltre cinque anni, è presumibile che le strutture si siano in parte deteriorate, perlomeno nei punti più esposti all'acqua battente, alle infiltrazioni, ed al gelo. Sono ancora installati i ponteggi ed una gru fissa.

L'area, che si presenta con le caratteristiche di un cantiere da tempo abbandonato ed incustodito, è perimetrata da una recinzione da cui è possibile entrare in più punti. Vi sono materiali edili abbandonati, segni evidenti di bivacchi denotano la presenza di persone estranee che utilizzano i locali come riparo provvisorio (mi è stato riferito dal personale del Comune che l'area è frequentata da viados, prostitute e sbandati di vario genere, e durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto non è stato possibile visitare integralmente il piano interrato ed il piano primo per la presenza di persone estranee). Fin dall'ingresso da via L. da Vinci si

vedono i segni di un incendio che ha bruciato quelle che presumibilmente erano le baracche di cantiere, così come un altro incendio ha interessato una porzione di fabbricato, causando lo sfondellamento di parte delle pignatte del soffitto del piano terra (corpo A), ed ha lambito in parte alcune travi e pilastri.

L'edificazione è stata realizzata in forza:

- del Programma Integrato d'Intervento (PII) L. R. 11/03/2015 redatto dall'ing. [REDACTED] e adottato dal Comune di Osio Sotto con Delibera del C. C. n. 33 del 2/08/2006 e n. 58 del 20/12/2006. Convenzione sottoscritta il 23/07/2007 tra Il Comune di Osio Sotto [REDACTED], n. 132103 rep 33555 racc. Notaio Adriano Sella (convenzione all.to n. 6)
- DIA in attuazione del PII prot. n. 7424 del 31/10/2007 (all.to n. 7)

Dati urbanistici

Sup. lotto 9.998,83

Destinazione di progetto: edilizia residenziale

Volumetria di progetto di cui sono state realizzate le strutture:

11.382,11 mc per volume fuori terra,

1.043,82 mc per vani scala ed ascensori,

14.335,36 mc interrato

Negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia DIA prot. n. 7424 del 31/10/2007 è prevista la realizzazione di una sala giochi, di cui non è stata edificata la struttura.

**3 - Per le costruzioni iniziate anteriormente al 01.09.1967, 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:**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Osio Sotto, risulta che il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967.

**4 - Per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti:**

Dalla ricerca di atti edilizi effettuata presso i competenti uffici comunali, è risultato che le unità immobiliari oggetto di perizia sono state edificate in forza di:


- Programma Integrato d'Intervento (PII) L. R. 11/03/2015 redatto dall'ing. [REDACTED] e adottato dal Comune di Osio Sotto con Delibera del C. C. n. 33 del 2/08/2006 e n. 58 del 20/12/2006. Convenzione sottoscritta il 23/07/2007 tra Il Comune di Osio Sotto e [REDACTED], n. 132103 rep 33555 racc. Notaio Adriano Sella
- DIA prot. n. 7424 del 31/10/2007, [REDACTED], progettista [REDACTED]
- Comunicazione di Inizio Lavori del 12/10/2007 prot. 9877
- Lavori non ultimati, DIA scaduta

**5 - Per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell' art. 18 Legge 47/85:**

Il P.G.T. conferma le previsioni del PRG individuando l'area come: Ambito di trasformazione a carattere residenziale denominato : ATV 21 v mc 12.425,00

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo, è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare trascritto presso la

Conservatoria di Bergamo in data 15.05.2012 ai n. 20.852/13.646 a favore 

 contro

sono così

identificati

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 7165 cat. D/1, via L. Da Vinci SN p. T.

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 6417 sub. 701 cat. F/1 aree urbane, via Largo Europa n. SN p. T.

-Unità immobiliare identificata al C.T. C.C. di Osio Sotto al foglio mapp. 7122 CI sem. irr. arb. 2 sup. are 52 ca 40 redd. Dom. Euro 37,89 redd. Agr. Euro 46,01.

A seguito di variane catastale autorizzata dal Giudice Esecutore (vedi punto della presente perizia) assumono i nuovi identificativi:

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. d di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 6417 sub. 702 cat. "in corso di costruzione", via Leonardo da Vinci n. SN p. S1-T-1-2. rendita 0

Confini: a nord: via L. da Vinci, corso d'acqua; a est: corso d'acqua, mapp. 7123; a sud: Corso Europa; a est: via L. da Vinci.

Intestatario: [REDACTED]

Rimane invariata la

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 7165 cat. D/1, via L. Da Vinci SN p. T

che identifica una cabina elettrica, in quanto correttamente individuata.

Confini: mapp. 6417 sub. 702 su tutti i lati

Intestatario: [REDACTED]

**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 3.3.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato di della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario;**

Non necessaria in quanto immobili in costruzione, sprovvisti di qualsiasi sistema di



riscaldamento/climatizzazione.

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

All’atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato

[REDACTED]

risultava intestataria degli immobili pignorati per piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] in data 31/01/2007 rep. n. 92076, trascritto a Bergamo in data 10/01/2007 ai n.ri 9.039/5.429

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

Data di trascrizione del pignoramento	15.05.2012
Data ventennio anteriore	15.05.1992

Le porzioni immobiliari in esame risultano tuttora intestate alla società:

[REDACTED]

In Comune di Osio Sotto (BG) unità immobiliari censite: Al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. d di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 6417 sub. 702 cat. "in corso di costruzione", via Leonardo da Vinci n. SN p. S1-T-1-2. rendita 0

-Unità immobiliare identificata al NCEU C.C. di Osio Sotto al foglio 11 mapp. 7165 cat. D/1, via L. Da Vinci SN p. T

Con tipo mappale in aggiornamento approvato in data 02 aprile 2014 protocollo n. 54776 è soppresso il mapp. 7122 ed accorpato al principale mapp, 6417 già censito al N.C.E.U., con contestuale aggiornamento delle sagome dei fabbricati in mappa. Con pratica DOCFA prot. di accettazione n. BG0056756/2014 del 04/04/2014 è soppressa l'unità immobiliare F. 11 mapp 6417 sub. 701 cat F1 area urbana, ed è costituito il nuovo identificativo F. 11 mapp 6417 sub. 702 cat F3.

Tali unità sono indicate nel decreto di pignoramento con i seguenti identificativi al Catasto Fabbricati del Comune di Osio Sotto (BG):

- foglio 11 (undici), mappale 7165 (settemilacentosessantacinque), categoria D/1, rendita catastale Euro 56,00, via Leonardo da Vinci n. SN, piano T;

- foglio 11 (undici), mappale 6417 (seimilaquattrocentodiciassette), subalterno 701 (settecentouno), area urbana di mq 5.150, Largo Europa n. SN, piano T;

al Catasto Terreni del Comune di Osio Sotto (BG), con i seguenti dati:

- foglio 9 (nove), mappale 7122 (settemilacentoveventidue), qualità SEM IRR ARB, classe 2, superficie di are 52.40, R.D. Euro 37,89, R.A. Euro 46,01.

Il mappale 6417 subalterno 701 deriva, in forza di denuncia di variazione del 20 Agosto 2007, n. 17.082, per demolizione totale dell'originario mappale 6417, a sua volta derivante, in forza di variazione del 15 Novembre 2000 n. 12.028, per

migliore identif. planimetrica dell'originario mappale 6417, così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 23 Giugno 1970 prot. N. 3130, trattasi di unità immobiliare altresì distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 6417 ente urbano di are 51.50 in forza di Tipo Mappale e Tabella di variazione del 25 Luglio 2007 n. 248.129, dall'originario mappale 6417 ente urbano di are 51.64.

Il mappale 7165 risulta così costituito in forza di denuncia di variazione del 31 Luglio 2007 n. 2.821, come unità afferente edificata su area di corte, sorto su area distinta al Catasto Terreni foglio 9 mappale 7165 ente urbano di are 00.14 derivante, in forza di Tipo Mappale e Tabella di variazione del 25 Luglio 2007 n. 248.129, dall'originario mappale 6417 ente urbano di are 51.64 a sua volta derivante, in forza di Tipo Mappale del 26 Maggio 2000 n. 326.829 e Tipo Mappale del 23 Giugno 1970 n. 3130, dall'originario mappale 6417 di are 51.64.

Il mappale 7122 deriva, in forza di frazionamento del 27 Ottobre 2006 n. 223.452, dall'originario mappale 3287, così costituito in forza di frazionamento del 28 Marzo 1981, n. 5.

Al ventennio l'originario mappale 6417 del Catasto Fabbricati risultava intestato ai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Al ventennio l'originario mappale 6417 del Catasto Terreni risultava intestato alla società:

- [REDACTED]

Al ventennio l'originario mappale 3287 del Catasto Terreni risultava intestato ai signori:

- [REDACTED]

Per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25 Novembre 1994 n. 4396.1/1995 l'originario mappale 6417 del Catasto Fabbricati passa in proprietà ai signori:

- [REDACTED]

Per istrumento (atto pubblico) del 31 gennaio 2007, repertorio n. 92.076 del Notaio DOMENICO COSTANTINO di Lucca, l'originario mappale 6417 di Catasto Fabbricati e il mappale 7122 di Catasto Terreni passano in proprietà alla società:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Con denuncia di nuova costruzione del 31 luglio 2007 n. 2.821 viene costituito il mappale 7165 del Catasto Fabbricati intestato a:

- [REDACTED]

#### PROPRIETA' E PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà della società:

[REDACTED]

per aver acquistato:

L'originario mappale 6147 del Catasto Fabbricati in forza di:

atto di compravendita a rogito dott. DOMENICO COSTANTINO, Notaio in Lucca (LU), in data 31 gennaio 2007, rep. N. 92.076/17590, trascritto a Bergamo in data 10 febbraio 2007, ai n.ri 9.039/5.429 dai signori

[REDACTED]

Il mappale 7122 del Catasto Terreni in forza di:

atto di compravendita a rogito Dott. DOMENICO COSTANTINO, notaio di Lucca

(LU), in data 31 Gennaio 2007, rep. N. 92.076/17590, trascritto a Bergamo in data 10 Febbraio 2007, ai n.ri 9.040/5.430 dai signori [REDACTED]

1) Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. MICHELE PALERMO PATERA, Notaio in Milano (MI), in data 29 luglio 1970, rep. n. 107.220 REG. Milano del 3 agosto 1970 prot. N. 9315, trascritta a Bergamo in data 1 agosto 1970, ai n.ri 13.060/10.420 con la quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] predetti acquistavano l'originaria scheda del 23 giugno 1970 prot. N. 3.130, dalla società [REDACTED]

[REDACTED];  
successione apertasi in data 25 novembre 1994, registrata presso l'Ufficio Registro di Milano in data 3 Marzo 1998 al n. 5.022, vol. 95, trascritta, a Bergamo, in data 12 agosto 1998 ai n.ri 31.373/24.519 con la quale i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] predetti ricevevano l'originaria scheda del 23 giugno 1970 prot. N. 3.130 dal signor [REDACTED]

2) Al signor [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni, dal dott. MICHELE PALERMO PATERA, Notaio in Milano (MI), in

data 29 luglio 1970 rep. n. 107.220, REG. Milano del 3 agosto 1970 prot. N. 9315, trascritta, a Bergamo, in data 1 agosto 1970 ai n.ri 13.060/10.420 con la quale il predetto acquistava l'originaria scheda del 23 giugno 1970 prot. N. 3.130, della società [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Dott. PAOLO MARINELLI, Notaio in Bergamo (BG) in data 24 settembre 1984 rep. n. 456.538/12.165 REG. Bergamo il 12 ottobre 1984 al n. 7477 trascritto, a Bergamo, in data 13 ottobre 1984 ai n.ri 25.201/21.003 e dichiarazione di nomina medesimo Notaio il 28 settembre 1984 n. 456542 di REP. reg. a Bergamo il 12 ottobre 1984 n. 7478 e il 13 ottobre 1984 ai n.ri 2521.003, con il quale i predetti acquistavano, rispettivamente celibe e nubile, l'originario mappale 3287 del Catasto Terreni dalla società [REDACTED]

#### FOMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari in esame risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta, a Bergamo, in data 10 febbraio 2007, ai n.ri 9.041/2.252, a favore [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto a rogito dott. DOMENICO COSTANTINO, Notaio in Lucca (LU), in data 31 gennaio 2007, rep. n. 92.077/17.591, somma iscritta Euro 9.000.000,00, somma capitale Euro

4.500.000,00, scadenza anni 10;

- convenzione trascritta, a Bergamo, in data 26 Luglio 2007, ai n.ri 49.368/28.137, a favore del [REDACTED] in forza di atto a rogito dott. ADRIANO SELLA, Notaio in Bergamo (BG), in data 23 luglio 2007, rep. n. 132.103/33.555, per l'attuazione del programma integrato di intervento L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 16 novembre 2009 ai n.ri 67.866/10.725, a favore [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca (LU) in data 15 ottobre 2009 rep. n. 4.876, somma iscritta Euro 480.000,00, a garanzia del credito Euro 367.365,92;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 16 novembre 2009, ai n.ri 75.284/12.083, a favore [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena (MO) in data 27 ottobre 2009, rep. n. 9.581, somma iscritta Euro 80.000,00, a garanzia del credito di Euro 44.784,51;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 26 Novembre 2009, ai n.ri 78.193/12.536, a favore [REDACTED] in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca (LU) in data 24 novembre 2009 rep. n. 5.626, somma iscritta Euro 820.000,00 a garanzia del credito di Euro 635.517,09;

- ipoteca giudiziale iscritta, a Bergamo, in data 16 Dicembre 2011, ai n.ri



62.713/12.361, a favore

in forza

di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca (LU) in data 17 ottobre 2011, rep. n. 1.774/3, somma iscritta Euro 1.000.000,00, a garanzia del credito di Euro 897.778,79;

pignoramento immobiliare trascritto, a Bergamo, in data 15 maggio 2012, ai n.ri

20.852/13.646 a favore

, in

forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario emesso del Tribunale di Bergamo (BG) in data 14 marzo 2012, rep. n. 1.870 a garanzia del credito di 3.136.808,10.

#### **10 – alla determinazione del valore degli immobili pignorati:**

##### **Premessa:**

Trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il seguente criterio di stima ai fini della determinazione del valore del bene:

- 1- determinare il valore della potenzialità edificatoria del lotto di terreno, in funzione dei metri cubi (mc) edificabili;
- 2- determinare gli oneri versati per: standard di qualità, monetizzazione aree a standard, urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3- determinare valore delle opere realizzate;
- 4- determinare l'importo dei costi tecnici;
- 5- determinare fattori correttivi e/o di riduzione del valore

##### **Punto 1**

Come stabilito nella convenzione sottoscritta il 23/07/2007 tra [REDACTED]  
[REDACTED], n. 132103 rep 33555 racc. Notaio Adriano Sella (all.to n.  
6) i mc a destinazione residenziale sono:

11.382,11 mc per volume fuori terra, 1.043,82 mc per vani scala ed ascensori,  
pari a 12.425,93 mc complessivi di edilizia residenziale

In considerazione della posizione, dei volumi, delle caratteristiche del progetto,  
della congiuntura economica che negli ultimi anni ha visto un forte decremento dei  
valori immobiliari, ritengo che il valore al mc edificabile possa oscillare tra il minimo  
di € 90 ed il massimo di € 110 al mc. Per il carattere prudenziale della presente  
stima si determina il valore in € al mc.90

$12.425,93 \text{ mc} \times 90\text{€/mc} = € 1.118. 333,70$

## **Punto 2**

2A)

Come risulta dalla convenzione (all.to n. 6) sopra citata:

art. 9: per standard qualitativo sono stati versati: € **75.000,00**;

art. 9: polizza rilasciata dalla [REDACTED] in data 10/05/2007 n.  
1549.00.27.27225926 Agenzia di Brescia con scadenza incondizionata per €  
122.967,50 come standard qualitativo. Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Osio  
Sotto, **tale polizza non è stata escussa e risulta non più valida, e non è  
conteggiata ai fini della quantificazione degli oneri versati;**

art. 12: come monetizzazione aree a standard non reperite sono stati versati  
tramite assegno circolare: € **94.255,20**.

2B)

Per oneri di urbanizzazione primaria sono stati versati € 72.276,40

Per oneri di urbanizzazione secondaria sono stati versati € 102.552,81

Per un totale urb. Ia+IIa pari a € 174.829,21 (all.to n. 8 calcolo rateizzazioni oneri e riversali d'incasso)

Non è stato considerato l'importo versato ai fini del contributo del costo di costruzione in quanto, sentito il tecnico Comunale, importo da ridefinire e versare per ultimare il cantiere.

L'importo totale oneri versati per: standard di qualità, monetizzazione aree a standard, urbanizzazione primaria e secondaria è pari a € 344.084,41

### Punto 3

Degli edifici sono state realizzate le parti strutturali, il cui valore d è determinato sinteticamente a partire dal costo di costruzione edifici residenziali, secondo la delibera del Consiglio dell'Ordine Architetti P.P.C. di Bergamo del 11/09/2013, di €/mc 291,00 (valore considerato pari alla metà per la volumetria dell'interrato e per le logge ed i balconi) moltiplicato per 25% corrispondente all'incidenza del costo delle strutture sul costo complessivo, moltiplicando il risultato per la volumetria corrispondente: € 291/(2)X25%XMC

- dai rilievi eseguiti in sito i metri cubi di costruzione per la parte strutturale effettivamente realizzati sono i seguenti e così distinti:

piano interrato: sup. mq 4322,00 X H 4,04= MC 17.460,88

strutture per volumetria residenziale fuori terra edifici A-B-C-D: MC 13.301,23

strutture per volumetria attinente logge e balconi fuori terra edifici A-B-C-D: MC 4881,81

alle quantità sopra determinate attribuisco i seguenti valori

piano interrato	MC 17.460,88	291€/2X25%= 36,25€	€ 632 956,90
volumetria residenziale fuori terra	MC 13.301,23	291€X25%=72,75€	€ 967 664,63
volum. logge e balconi fuori terra	MC 4881,82	291€/2X25%= 36,25€	€ 176 965,90
Importo totale costo di costruzione			<b>€ 1 777 587,43</b>

### Punto 4

I costi tecnici stimati comprensivi delle prestazioni professionali occorrenti per la realizzazione dell'intervento allo stato attuale sono stimate in percentuale pari all'8% del costo di costruzione:

costo di costruzione	€ 1 777 587,43
spese tecniche 8% c. c.	€ 142 206,99

#### **Punto 5**

Rilevando che:

- agli edifici mancano la copertura ed i tamponamenti esterni, ed è quindi venuta a mancare la protezione delle strutture dagli agenti atmosferici;
- che questa situazione si protrae da anni, ed è presumibile che le strutture si siano in parte deteriorate, perlomeno nei punti più esposti all'acqua battente, alle infiltrazioni, ed al gelo;
- che una porzione di fabbricato è stato interessato da un incendio che ha causato lo sfondellamento di parte delle pignatte del soffitto del piano terra , oltre a lambire alcuni pilastri ed alcune travi;
- che tutta l'area di cantiere necessita di un significativo intervento di pulizia, di riordino e messa in sicurezza;
- che la convenzione del Programma Integrato d'Intervento (PII) sottoscritta il 23/07/2007 tra [REDACTED] stabiliva in anni 4 la realizzazione di tutte le opere del PII, quindi entro luglio del 2011;
- che la DIA prot. n. 7424 presentata il 31/10/2007 aveva durata di anni 3, e non ha più validità.

Quanto sopra descritto pone le condizioni per:

- interventi di ripristino delle strutture in cemento armato, delle solette, e delle condizioni di operatività del cantiere;
- ridiscutere i termini della Convenzione con l'Amministrazione Comunale, e la

possibilità di dovere rivedere il progetto per le opere d'urbanizzazione precedentemente previste come standard di qualità, oltre la necessità di ripresentare il progetto degli edifici di cui è già stata realizzata la struttura, con possibili modifiche funzionali e distributive.

Per questi motivi attribuisco la riduzione del valore delle opere realizzate e delle spese tecniche del 40%

		riduzione pari al 40%	nuovo importo ridotto
costo di costruzione	€ 1 777 587,43	-€ 711 034,97	€ 1 066 552,46
spese tecniche	€ 142 206,99	-€ 56 882,80	€ 85 324,20

**Tabella riassuntiva Punti 1-2-3-4-5 della premessa**

valore terreno	€ 1.118.333,70
oneri	€ 344 084,41
costo di costruzione ridotto	€ 1 066 552,46
spese tecniche ridotte	€ 85 324,20
Importo complessivo	€ 2.614.294,77

**Valutazione:**

Il sottoscritto perito in base alle risultanze dei sopralluoghi e delle indagini effettuate, delle considerazioni sopra sviluppate, alle condizioni di conservazione e alla posizione nel contesto degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, attribuisce agli stessi il **valore a corpo di € 2.614. 00,00**

**(dicomi euro duemilioneisicentoquattordicimila)**

**11 - all'eventuale formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo permette, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie, i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale:**

Trattasi di lotto unico non frazionabile

**12 – all'accertamento della comoda divisibilità dei beni:**

Il bene non è divisibile.

**13 - 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante 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:**

I beni costituiscono area di cantiere , da tempo abbandonato ed incustodito.

L'impresa costruttrice come indicato nella DIA (all.to n. 7) è [REDACTED]

[REDACTED]  
Da ricerche effettuate presso la Camera di Commercio di Brescia la

[REDACTED]  
dichiarata fallita con sentenza n. 200/11

del 19/07/2011.

Il progettista delle opere architettoniche Ing. [REDACTED], sentito dallo

scrivente C.T.U. in merito all'iter della pratica edilizia, mi ha poi trasmesso il

disciplinare d'incarico sottoscritto in data 13/10/2005 con [REDACTED] per le

prestazioni professionali inerenti gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva per complessivi € 150.000,00, per prestazioni in parte effettuate ed in parte da effettuare. Non mi è stato comunicato quanto effettivamente incassato, e riferito a quali prestazioni. (all. n. 11).

Il sig. [REDACTED], su segnalazione dell'ing. [REDACTED], mi ha trasmesso la "promessa di vendita" sottoscritta il 31/01/2007 con [REDACTED] per l'acquisto di due appartamenti (n. 30 e n. 31) e due box (n. 30 e n. 31) per l'importo complessivo di € 281.181,50, per cui è stato versato un acconto di € 270.000,00 (all. n. 12).

**14 - all'accertamento che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità:**

A seguito di accertamento presso gli uffici competenti, preciso che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**15 – allegazione delle planimetrie degli immobili, e di congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri**

Gli elaborati grafici di rilievo redatti dal sottoscritto individuano l'area e la sagoma dei fabbricati con i vani scala di collegamento fra i piani (all.to 10), a maggior dettaglio si rimanda agli elaborati grafici tavv. 8-9-10-12 allegati alla DIA di cui sopra (all.to n. 7) ed al rilievo fotografico (all.to n. 9)


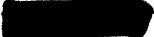
Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione dell'Illustrissimo sig. Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento

Bergamo 16 aprile 2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maurizio Spreafico

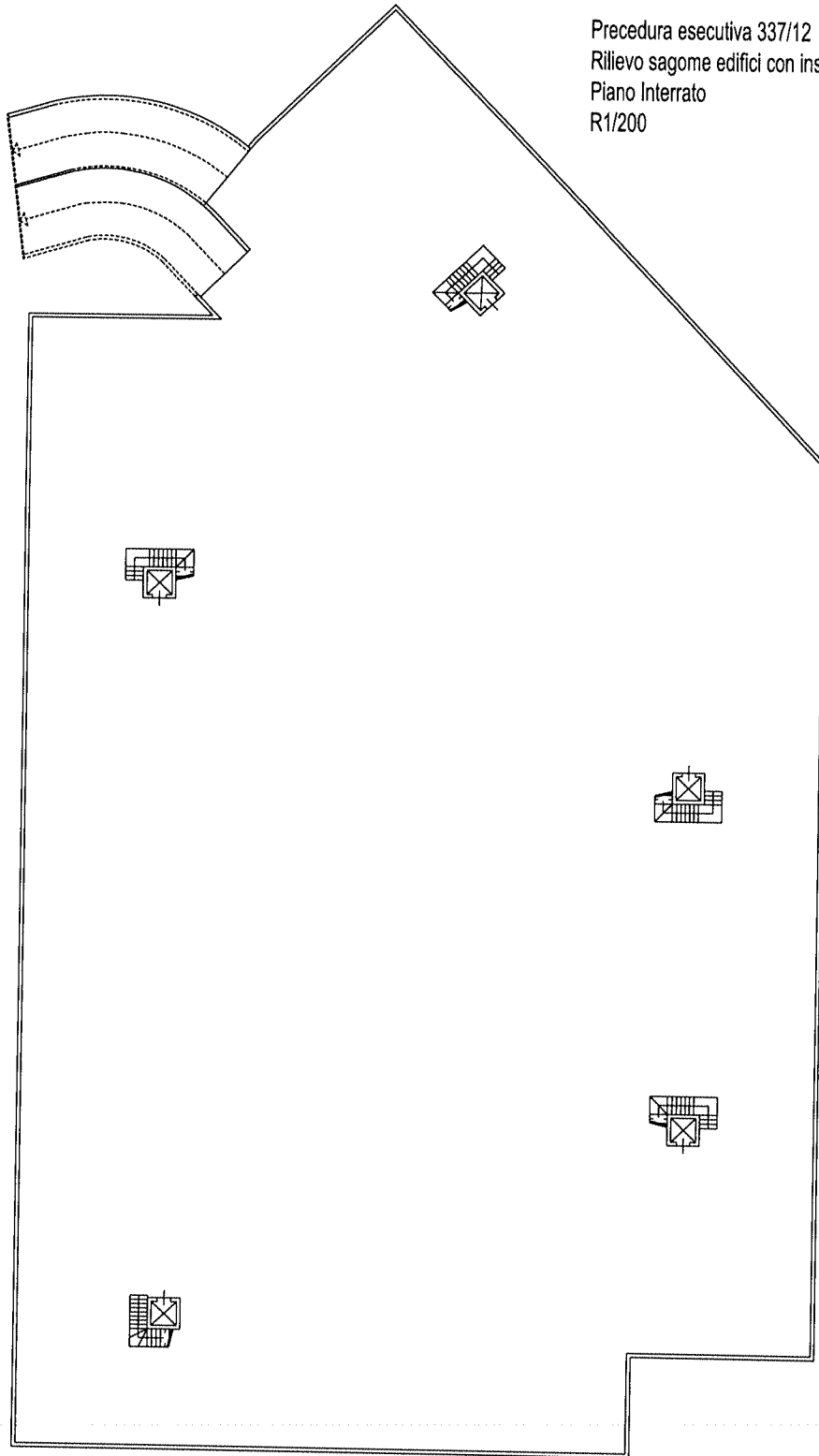
Allegati:

1. Planimetria Catastale C.C. Osio Sotto f. 11 mapp. 7165 cat. D/1
2. Planimetria Catastale C.C. Osio Sotto f. 11 mapp. 6417 sub. 701 cat. F/1
3. Estratto di mappa C.T. C.C. d di Osio Sotto al foglio mapp. 7122
4. Tipo mappale in aggiornamento 02 aprile 2014 protocollo n. 54776
5. DOCFA F. 11 mapp 6417 sub. 702 cat F3, prot. di accettazione n. BG0056756/2014 DEL 04/04/2014 ((all.to 5)
6. Convenzione del 23/07/2007 tra Il Comune di Osio Sotto e Immobiliare Star, n. 132103 rep 33555 racc. Notaio Adriano Sella
7. DIA in attuazione del PII prot. n. 7424 del 31/10/2007, comunicazione inizio lavori, prospetto dati urbanistici, Tavole grafiche da Tav. n. 1 a Tav. n. 17
8. Calcolo rateizzazione oneri, reversali di pagamento
9. Rilevo fotografico
10. Elaborati grafici con planimetria e rilievo sagome edifici esistenti
11. Disciplinare d'incarico ing. 
12. promessa di vendita sig. 



All.to 10 D

Procedura esecutiva 337/12  
Rilievo sagome edifici con inserimento vani scale  
Piano Interrato  
R1/200



via Leonardo da Vinci

All.to 10 A

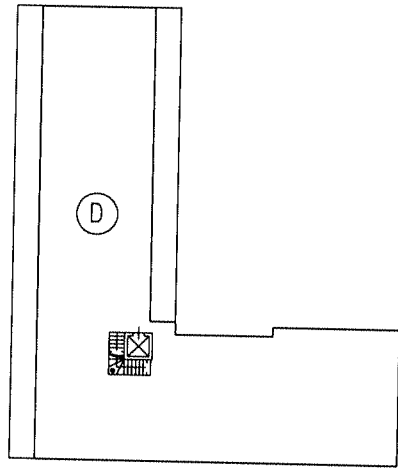
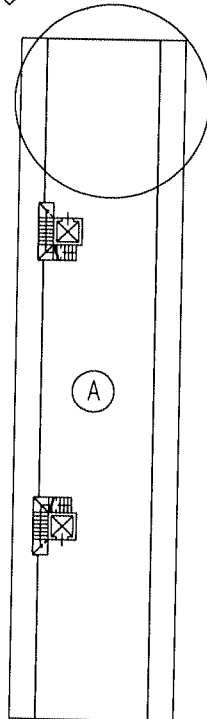
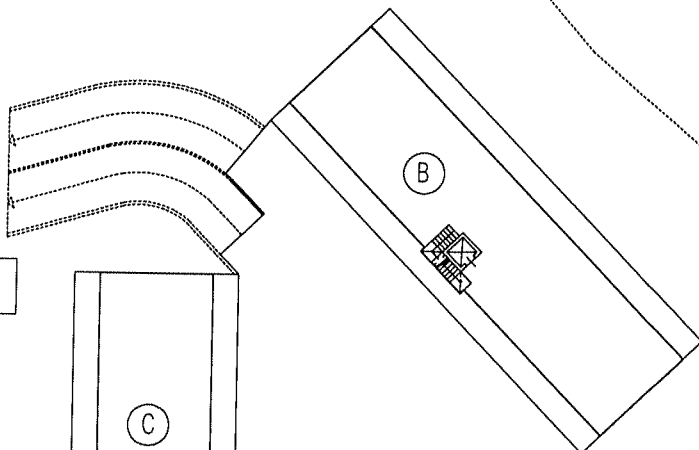
Procedura esecutiva 337/12  
Rilievo sagome edifici con inserimento vari scale  
Piano Terra  
R1/200

corso d'acqua

porzione di soletta  
interessata dall'incendio

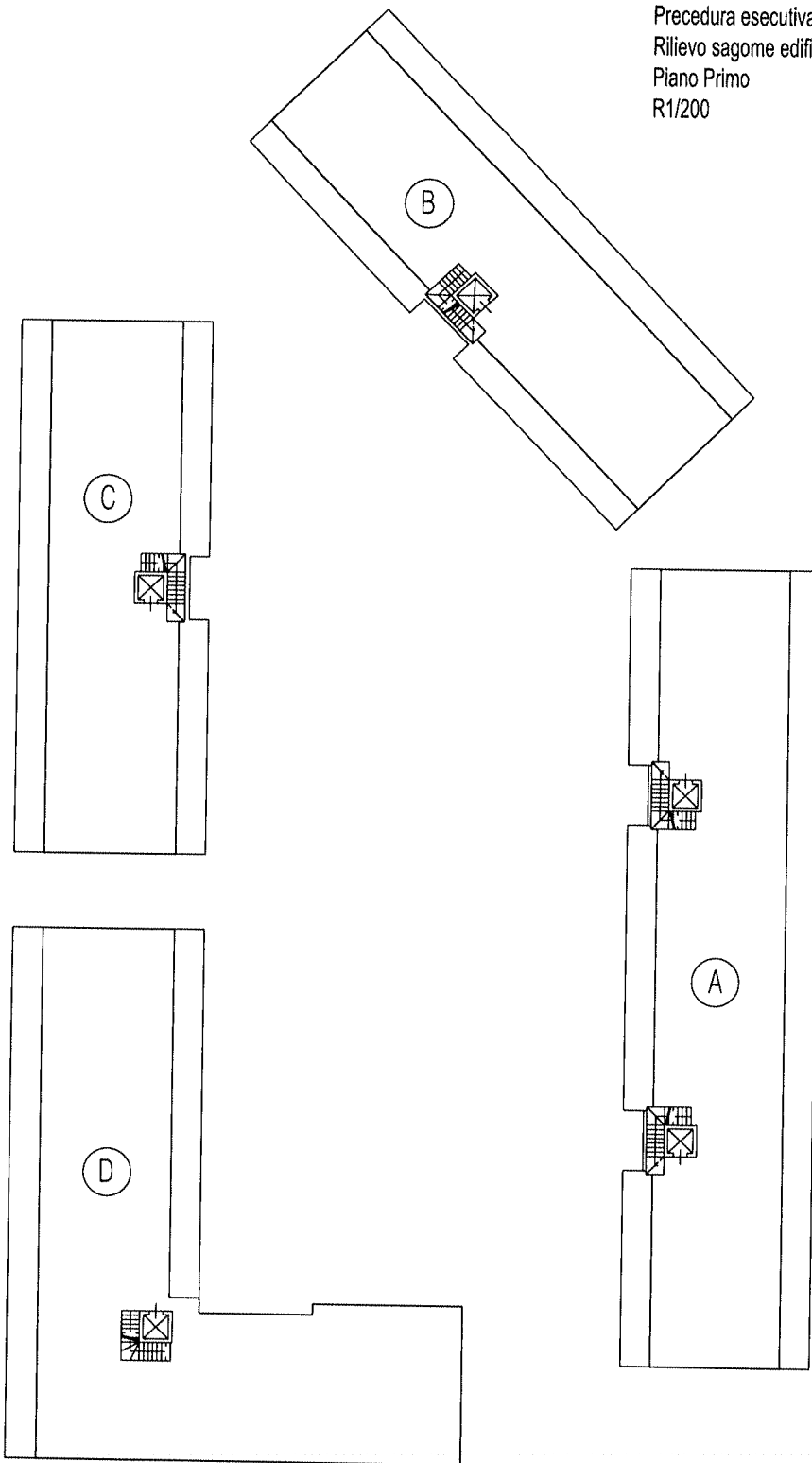
mapp. 7123

corso Europa



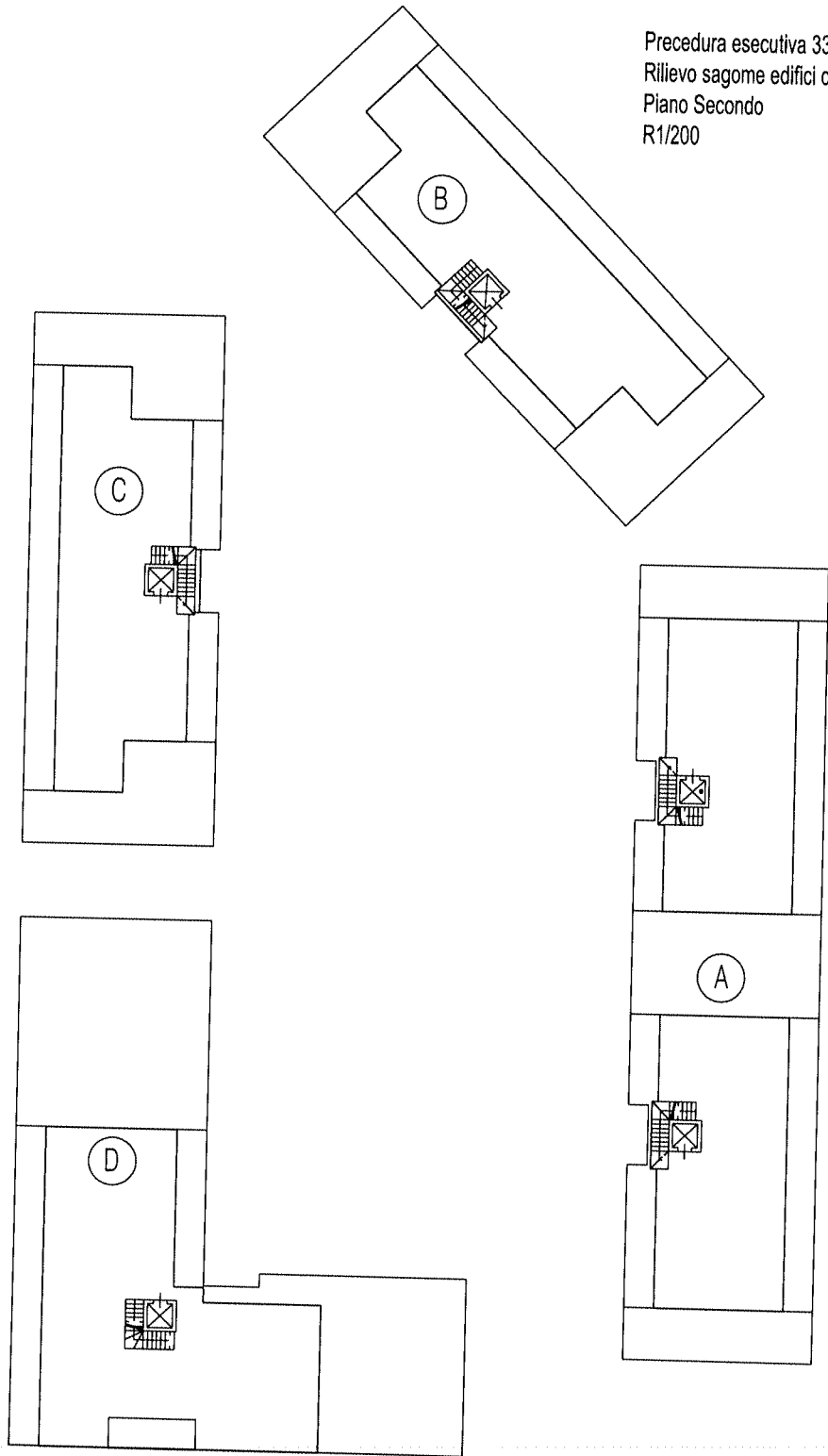
All.to 10 B

Procedura esecutiva 337/12  
Rilievo sagome edifici con inserimento vani scale  
Piano Primo  
R1/200



All.to 10 C

Procedura esecutiva 337/12  
Rilievo sagome edifici con inserimento vani scale  
Piano Secondo  
R1/200



Rilievo fotografico:

1-viste generali

2-piano terreno

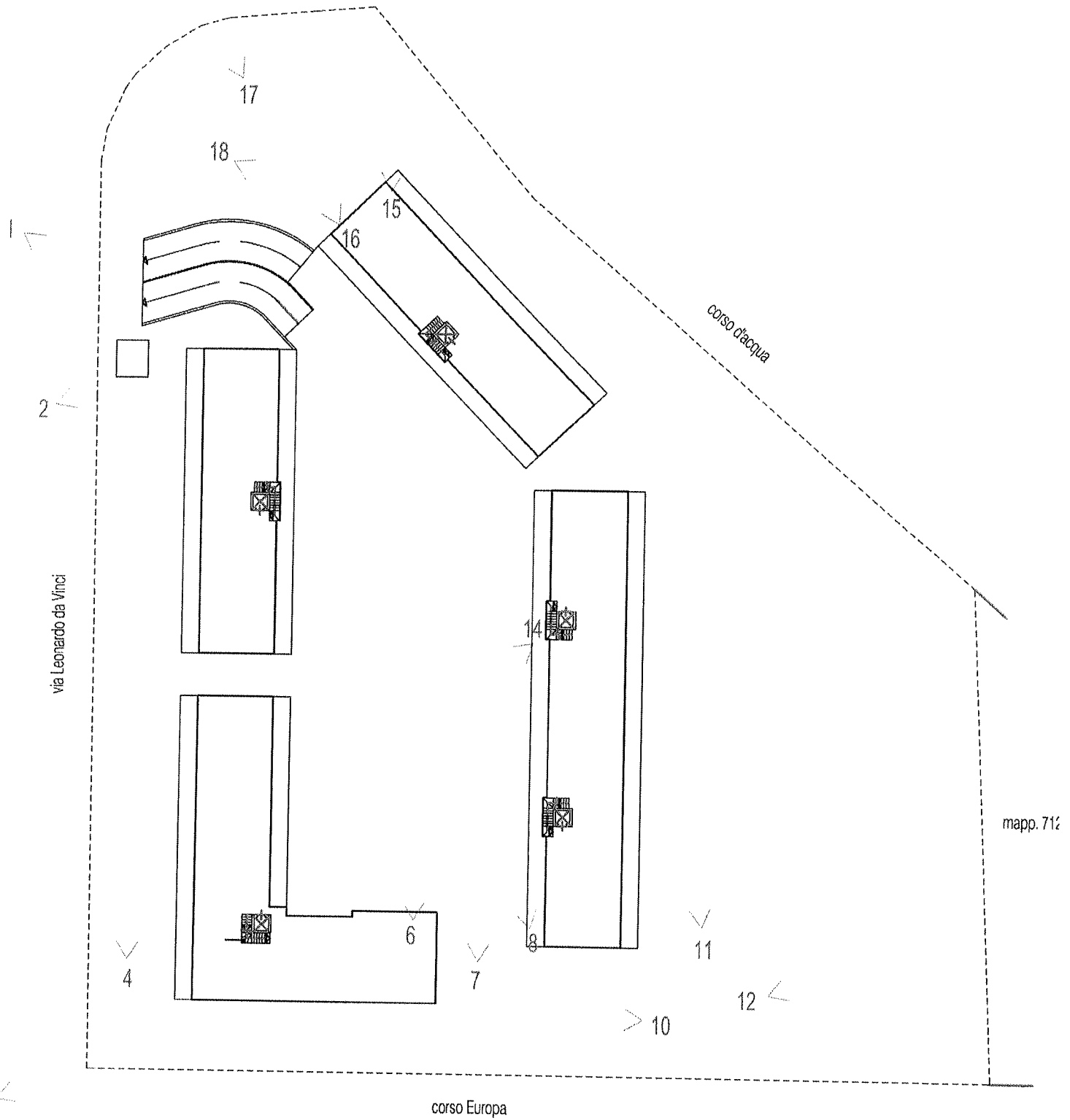
3-piano primo

4-piano secondo

5-interrato

aprile 2014

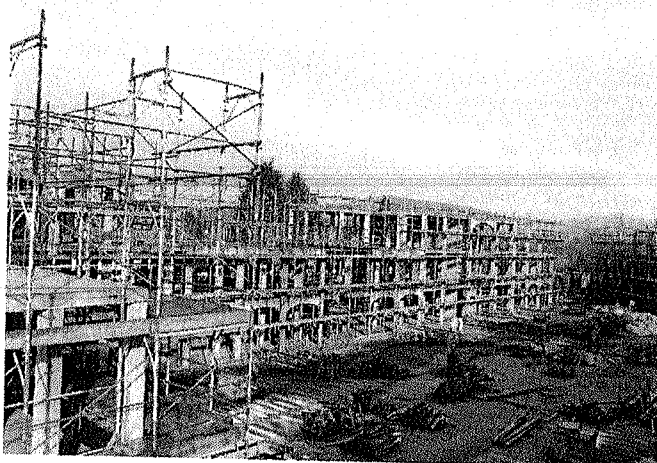
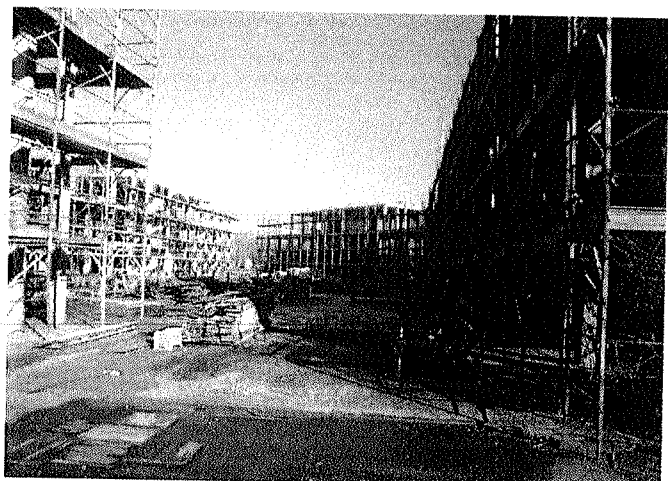
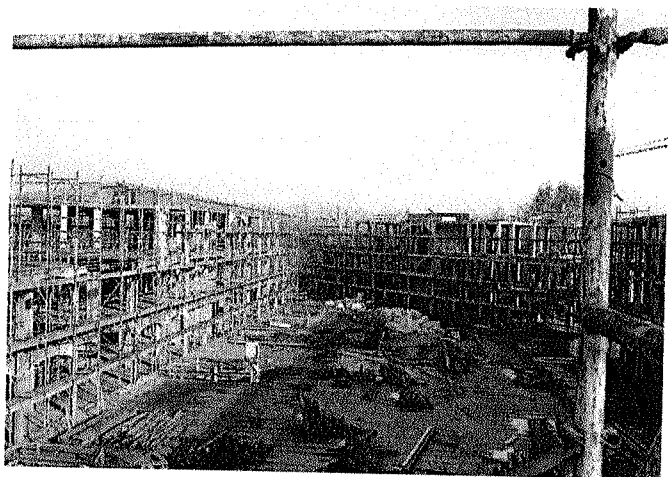
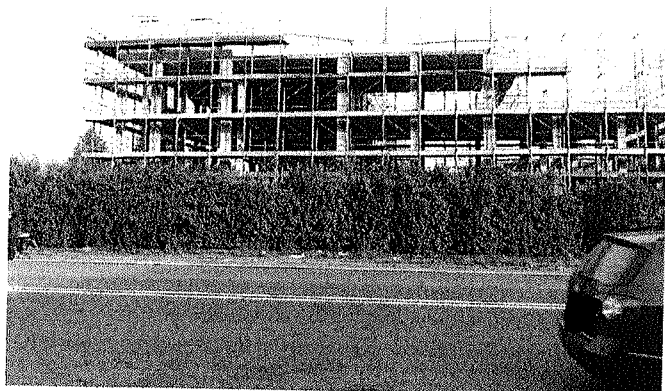
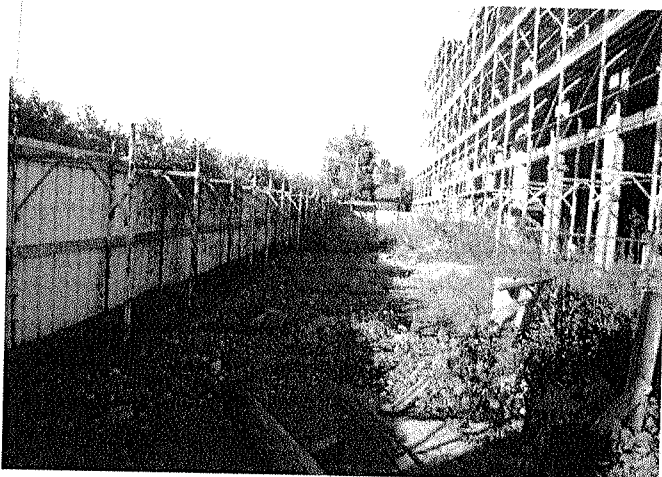
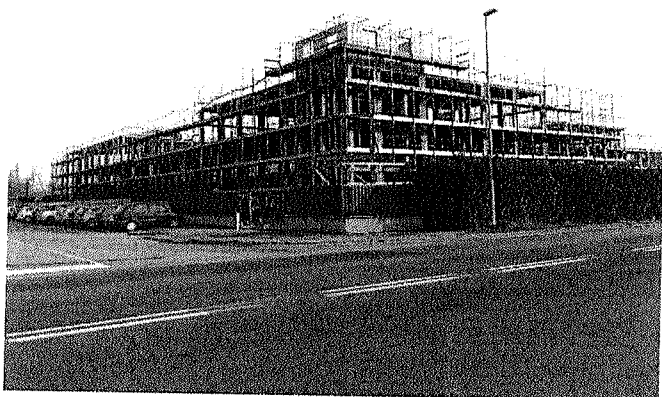
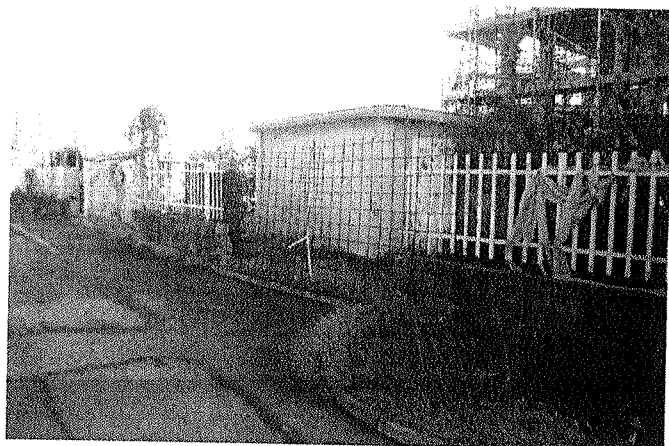
VISTE GENERALI DELL'AREA

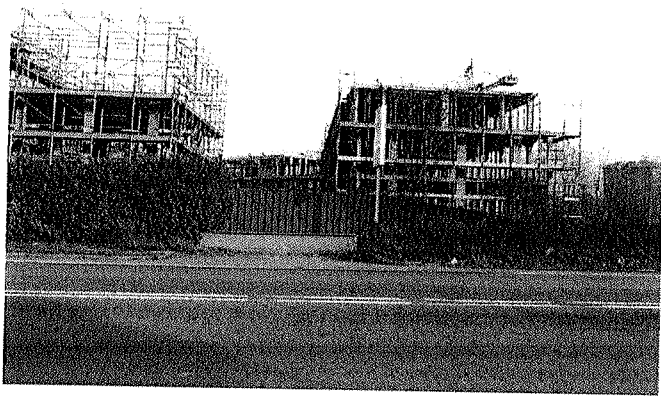


mapp. 712

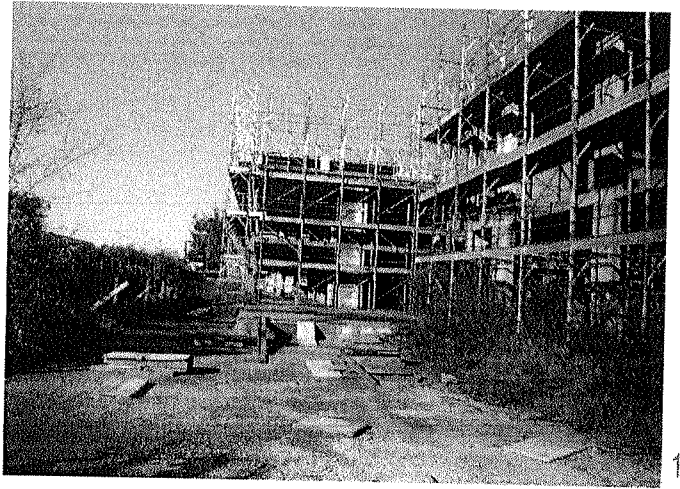
----- confine del lotto

N < punto di ripresa fotografica



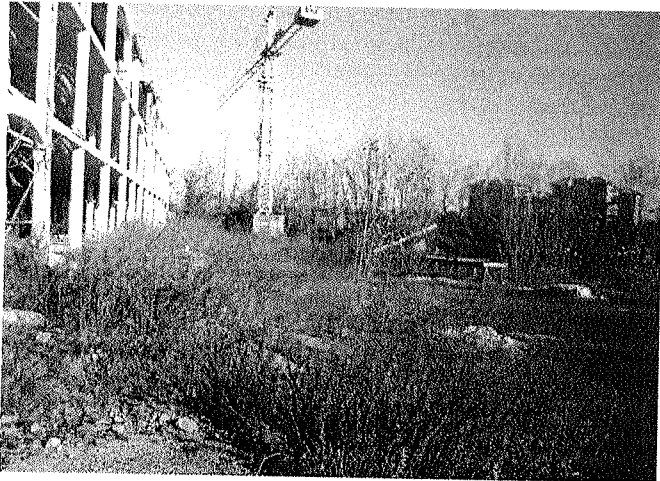


9



03

10



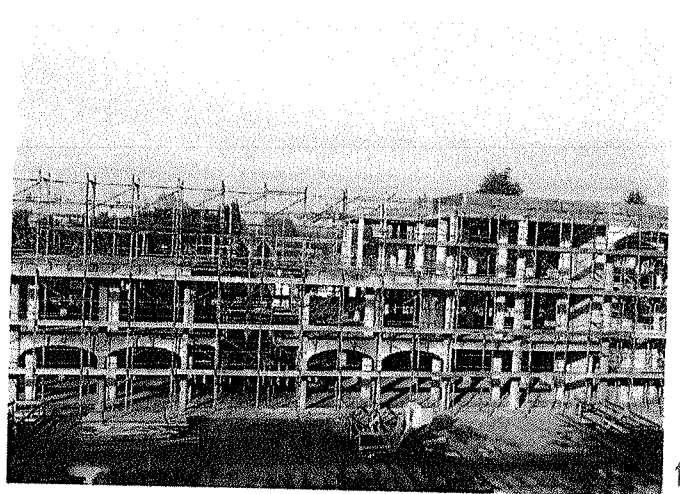
11



12



13



14



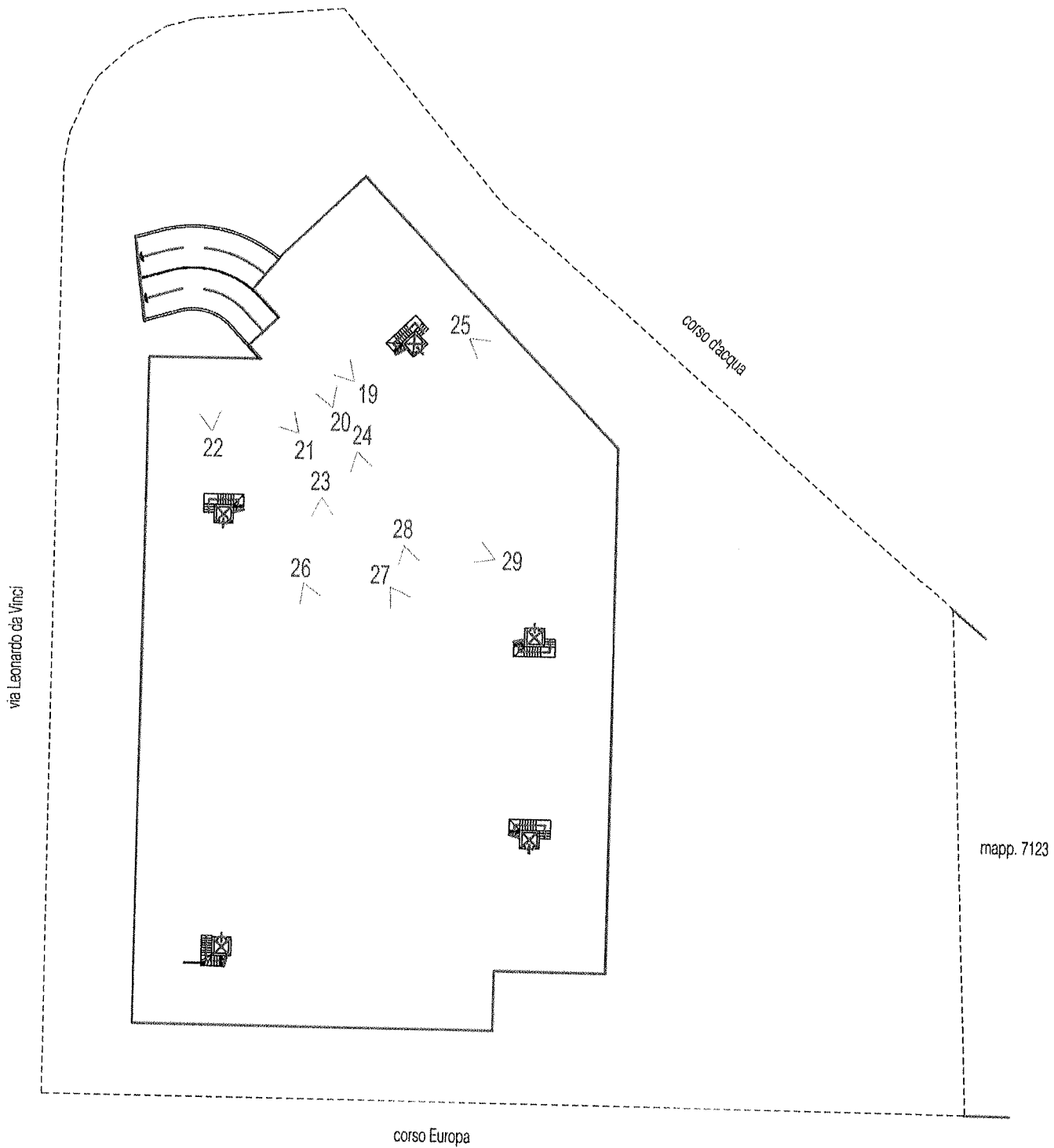
15



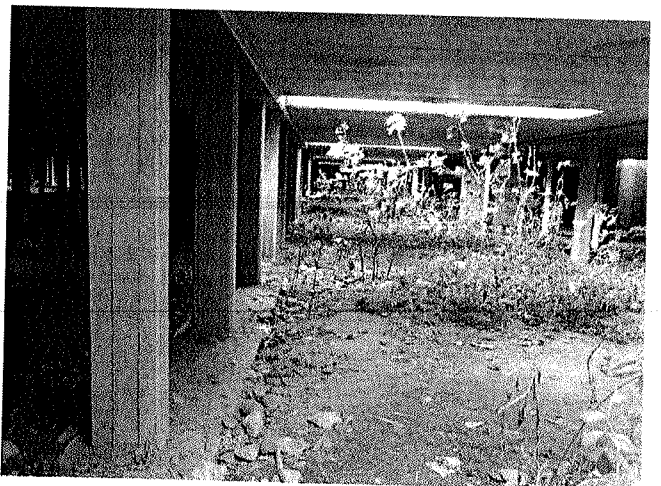
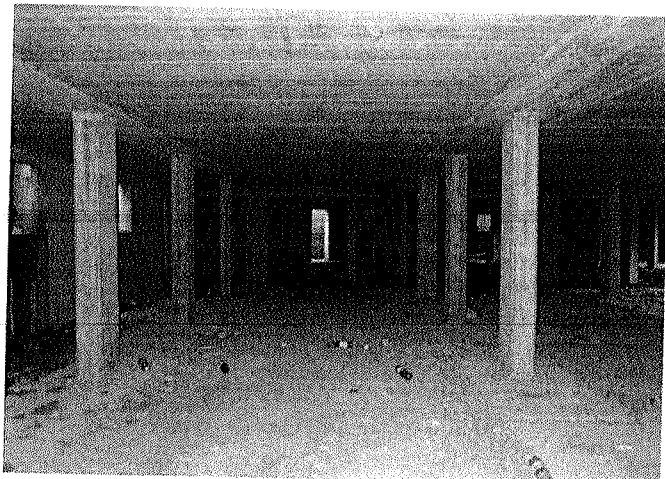
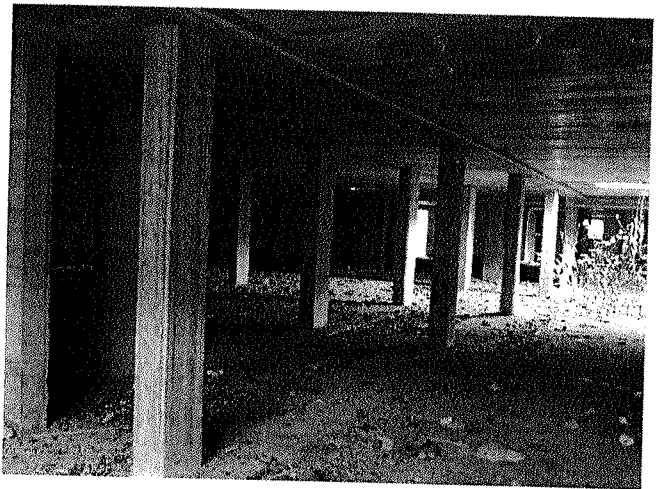
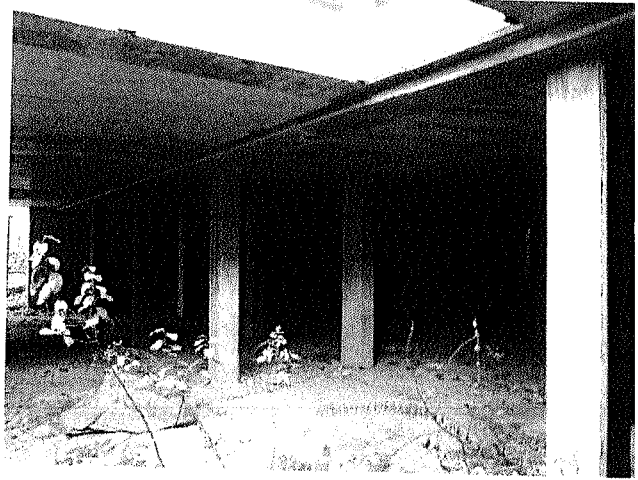
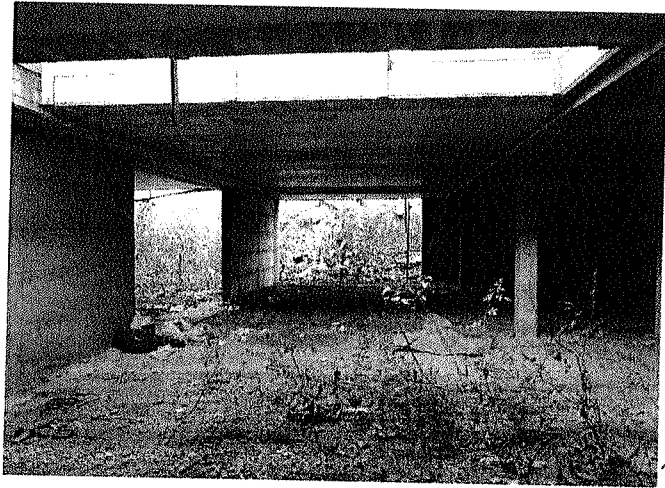
16

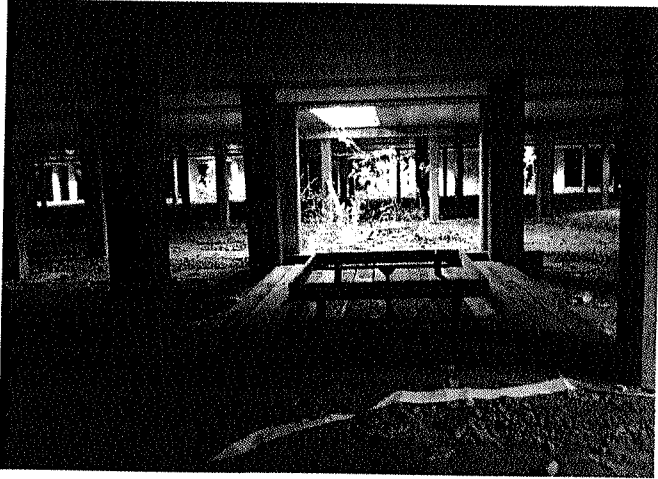
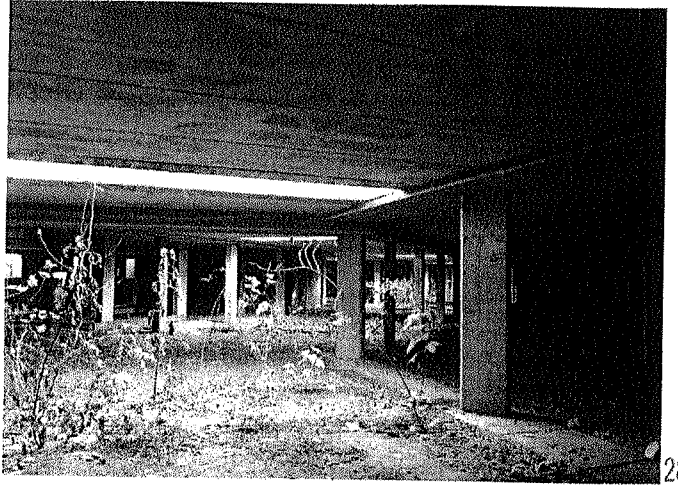


PIANTA PIANO INTERRATO

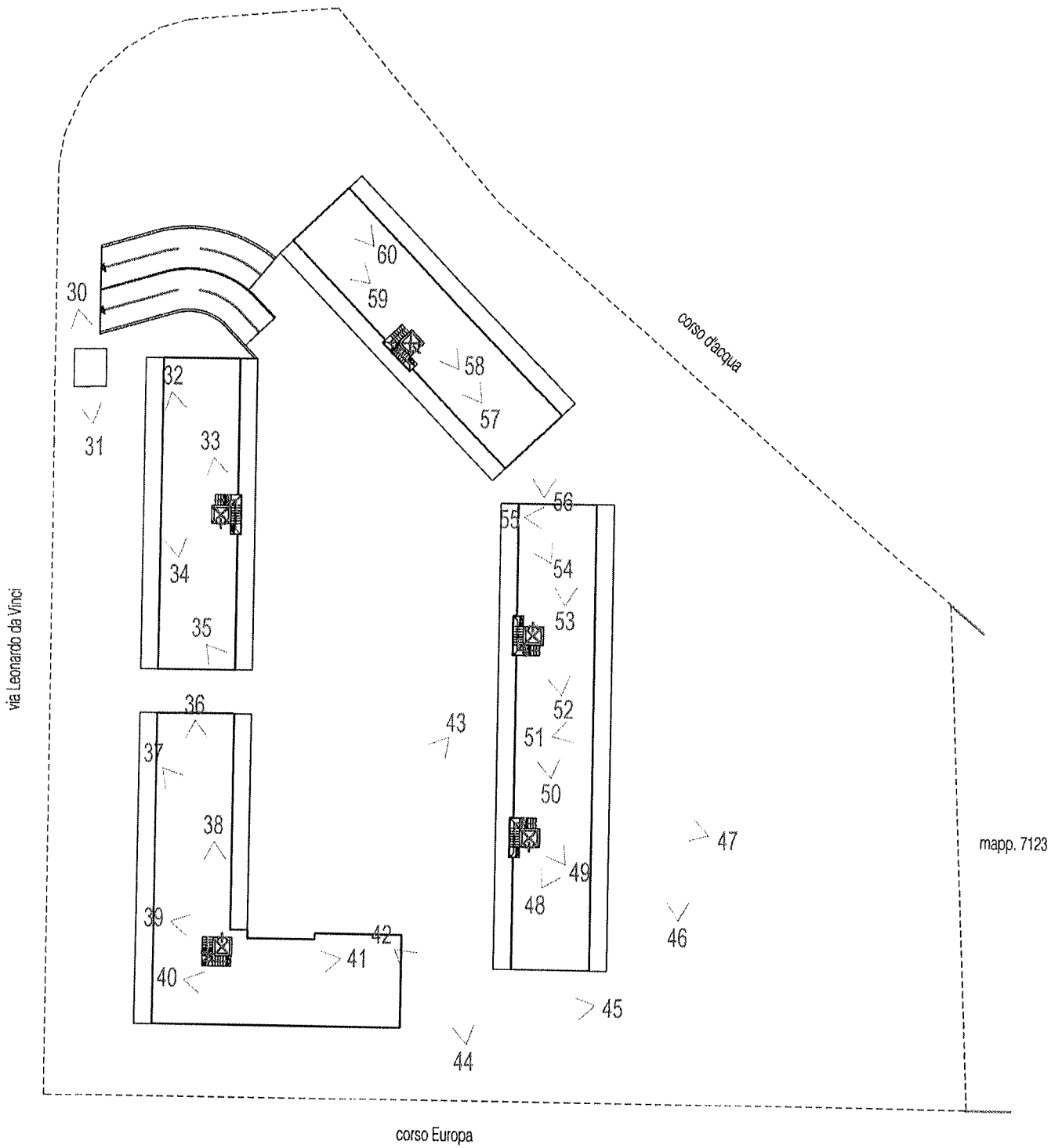


- confine del lotto
- N ← punto di ripresa fotografica

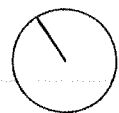


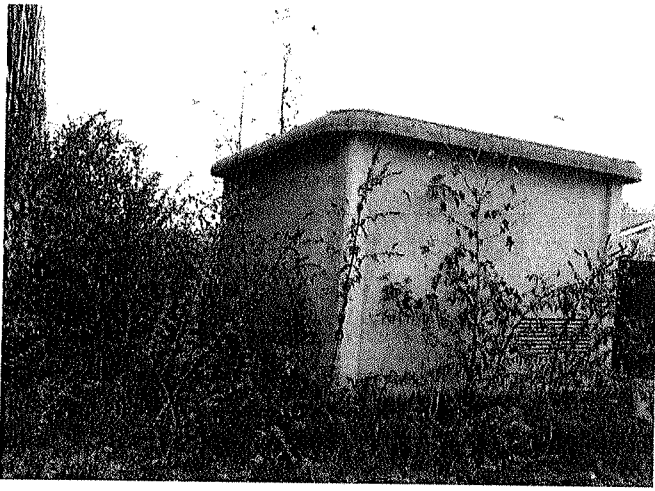


PIANTA PIANO TERRA

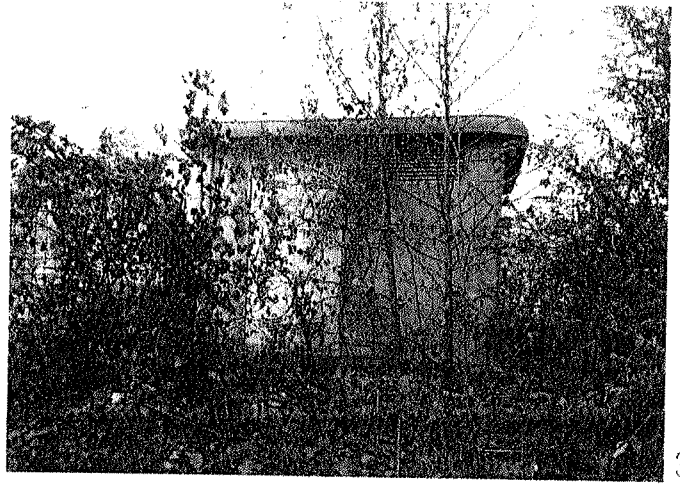


----- confine del lotto  
N <----- punto di ripresa fotografica





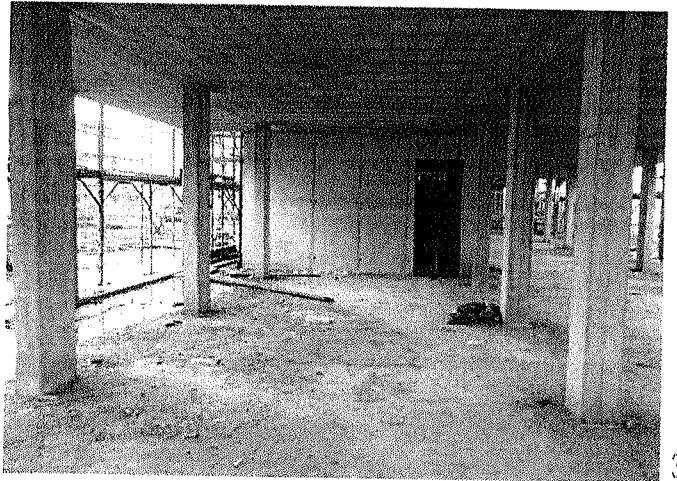
30



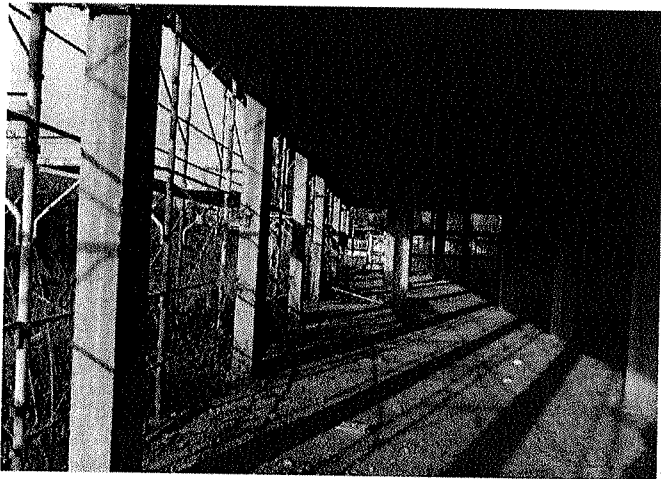
31



32



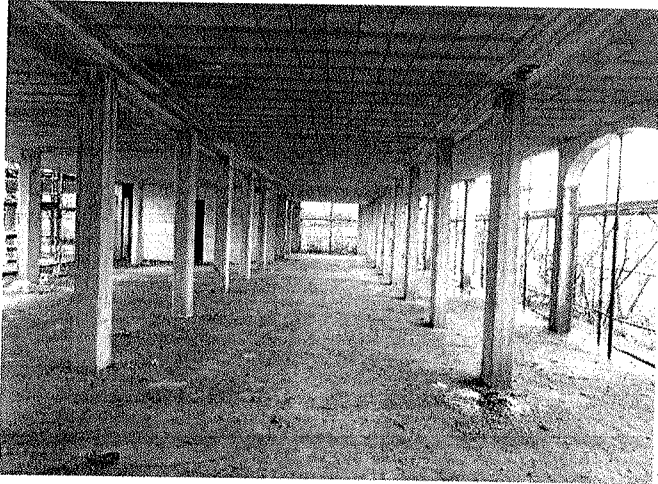
33



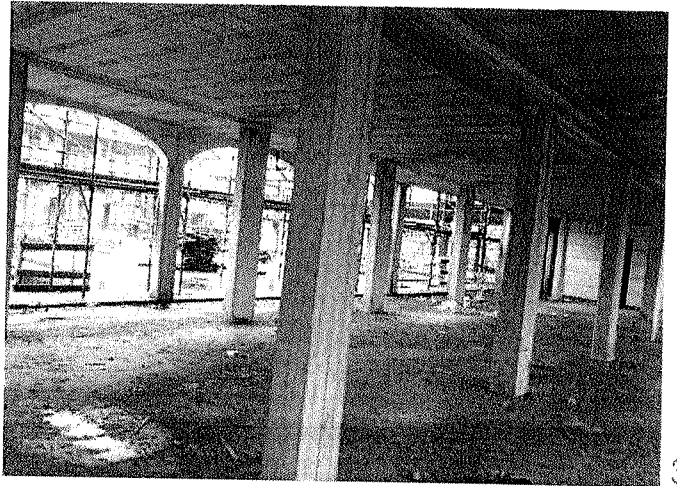
34



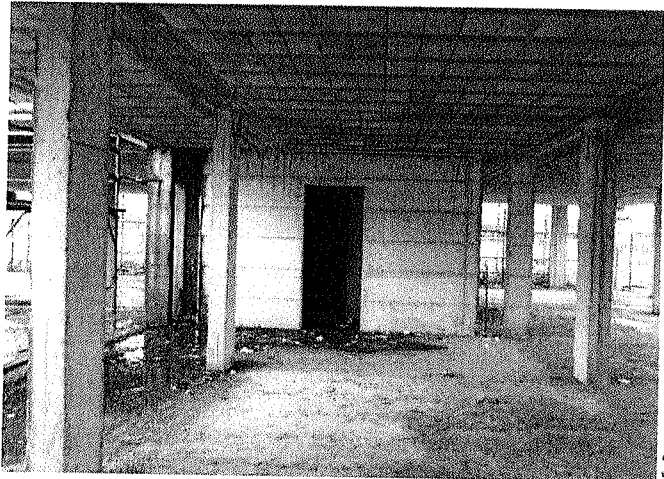
35



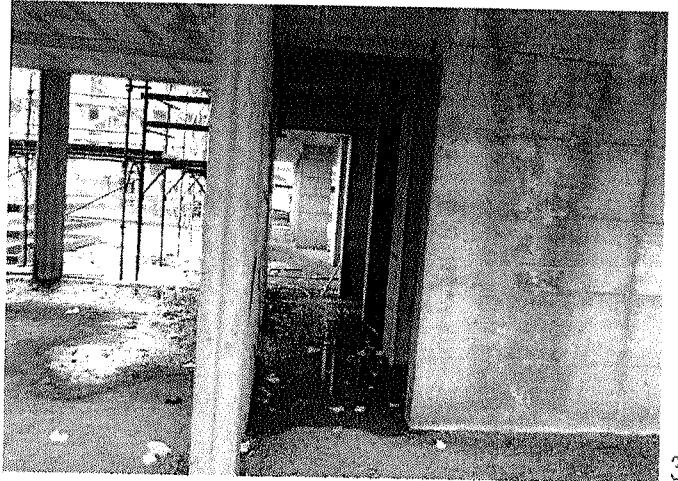
36



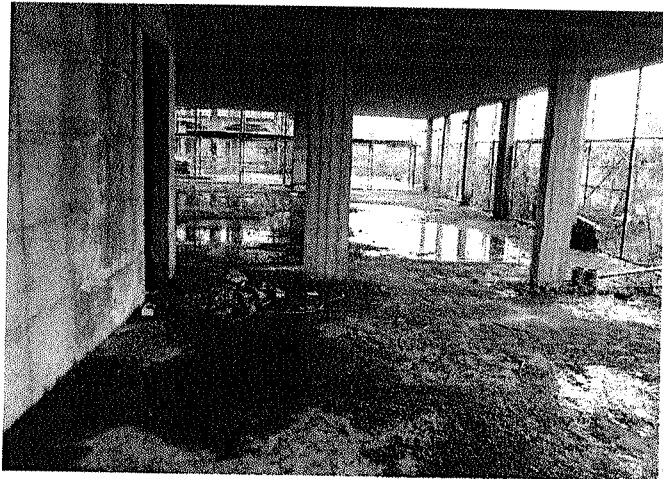
37



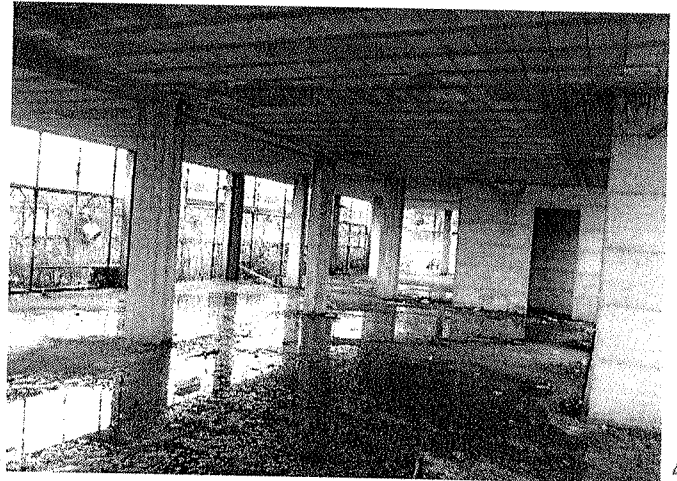
38



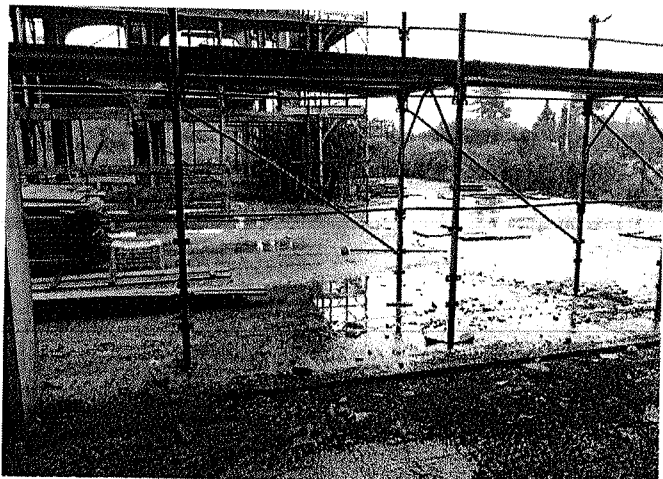
39



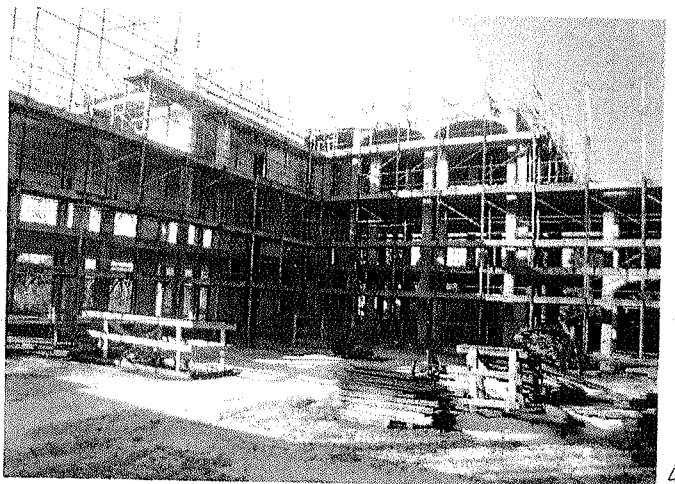
40



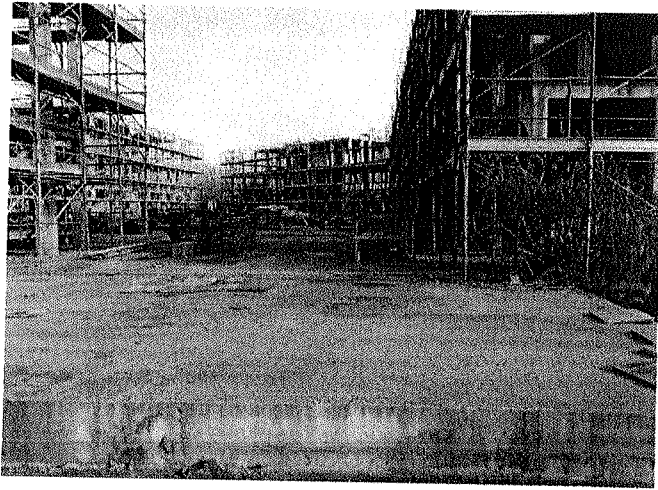
41



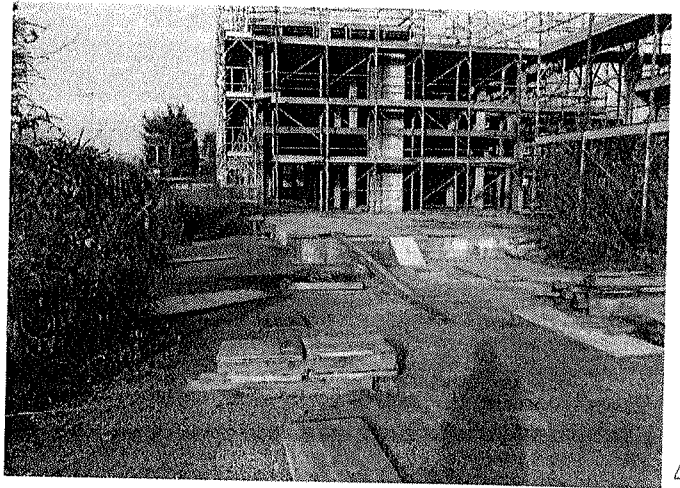
42



43



44



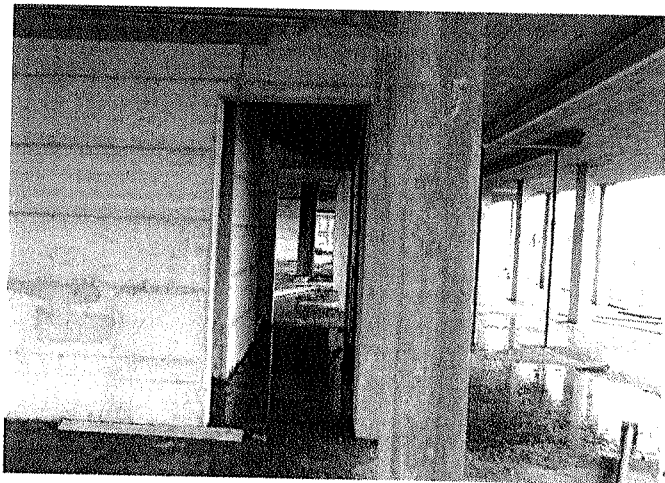
45



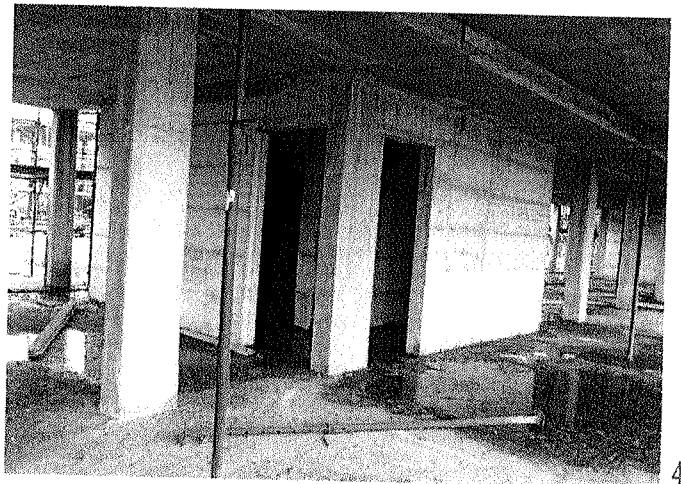
46



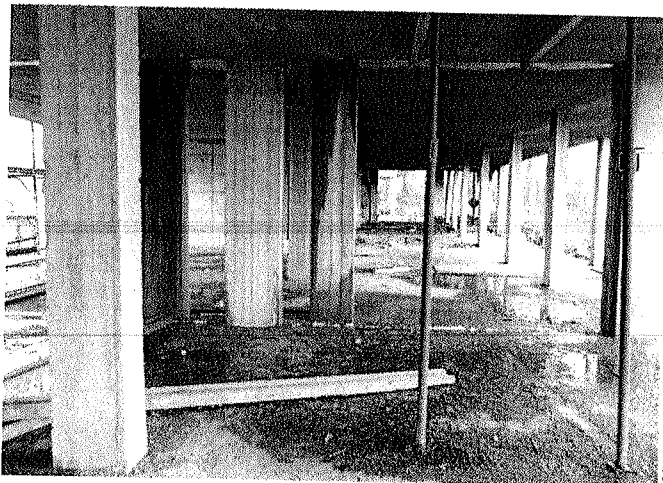
47



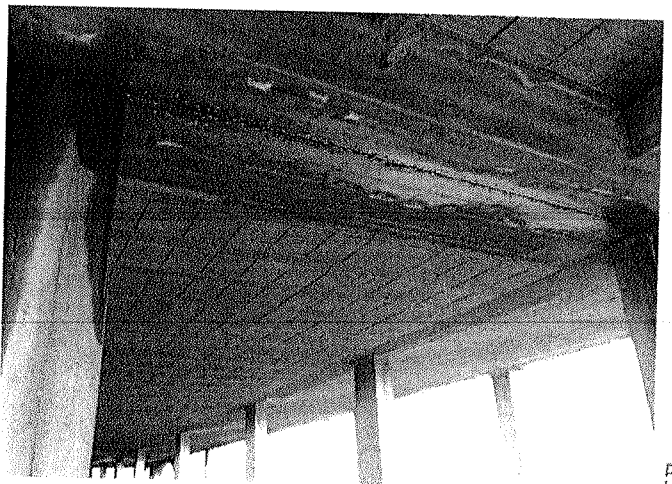
48



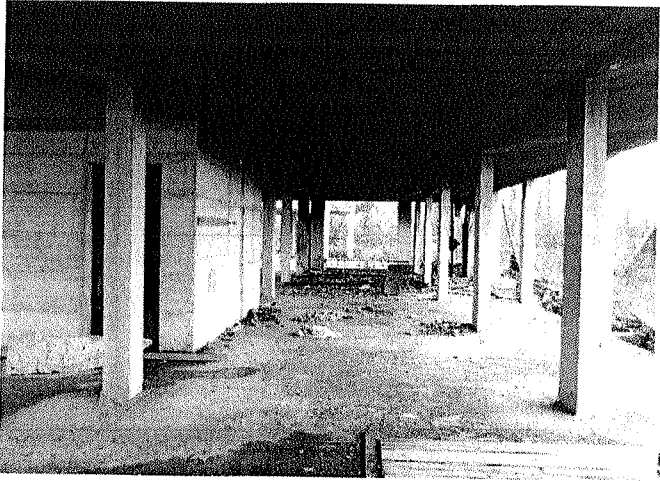
49



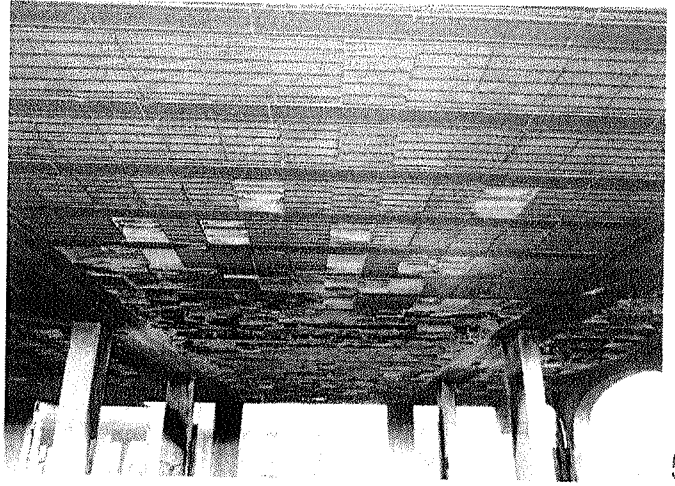
50



51

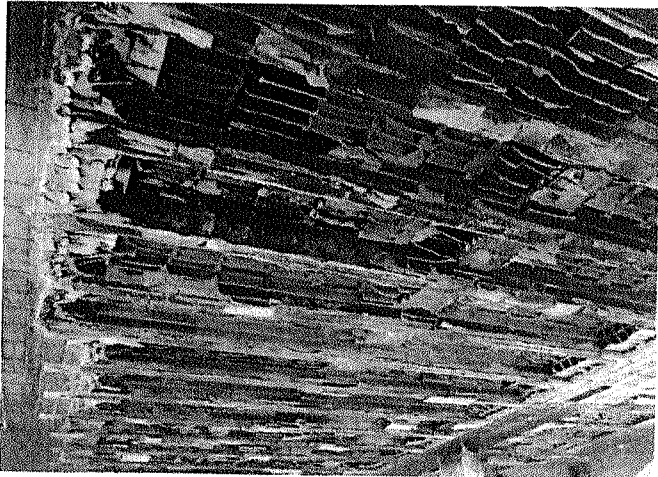


52

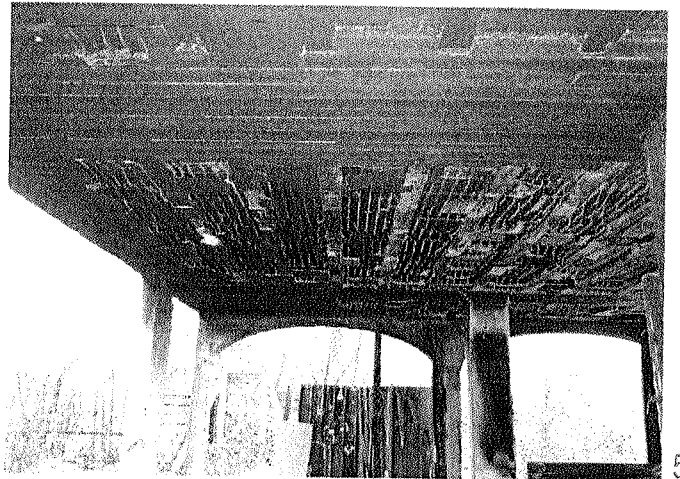


12

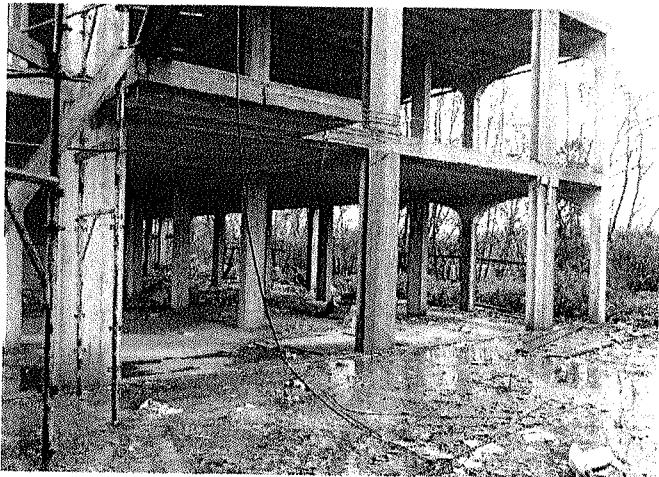
53



54



55

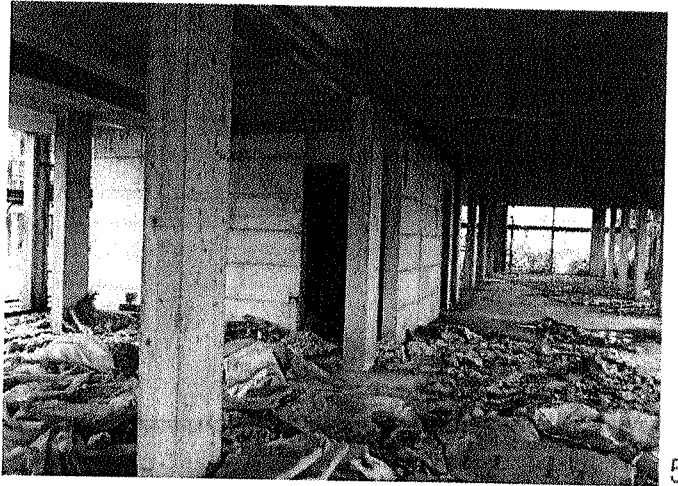


56

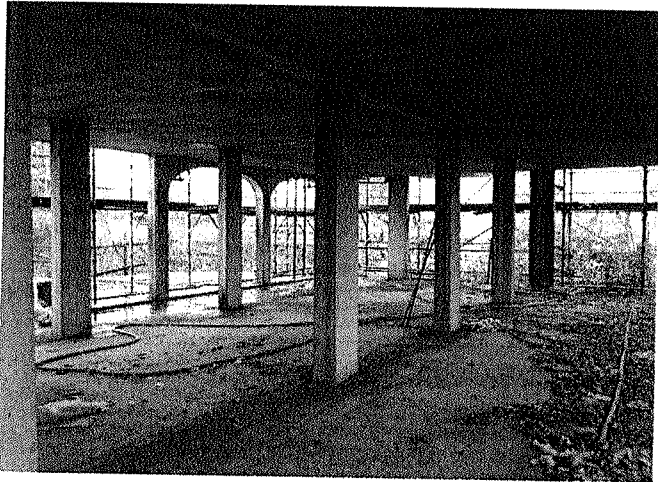




57



58

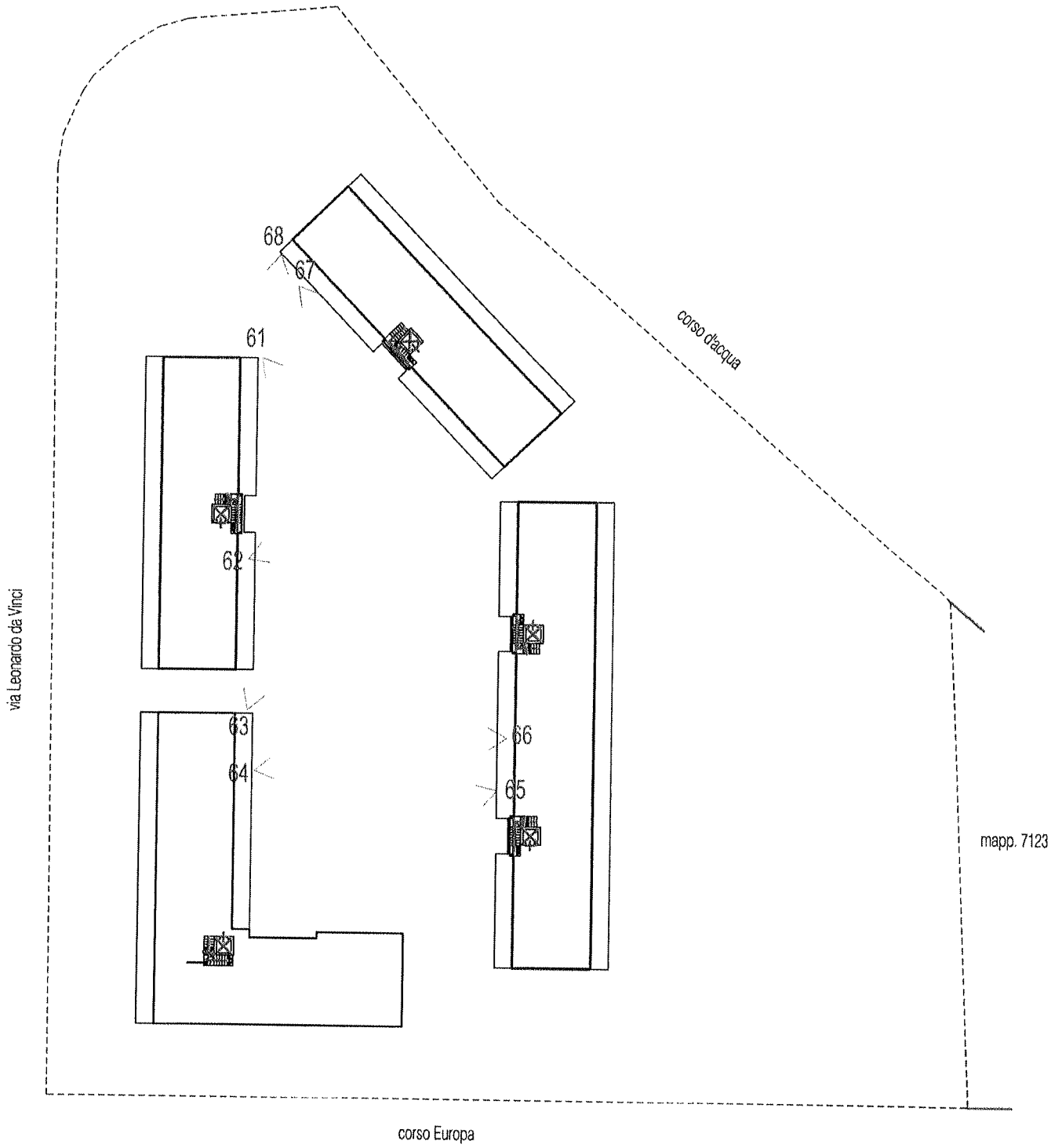


59



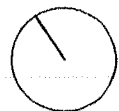
60

PIANTA PIANO PRIMO



----- confine del lotto

N ← punto di ripresa fotografica



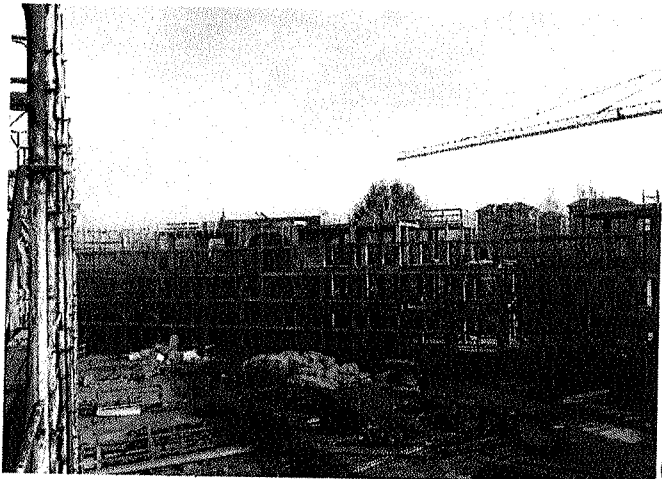


61

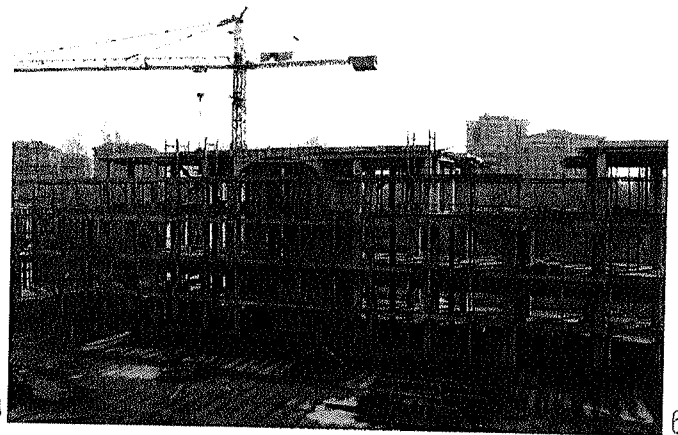


15

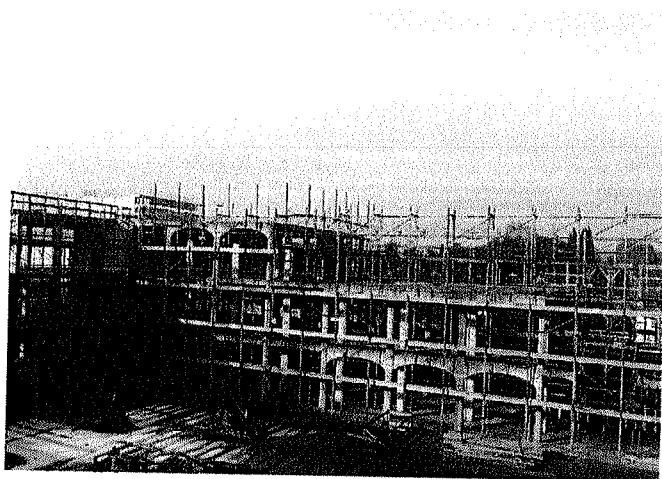
62



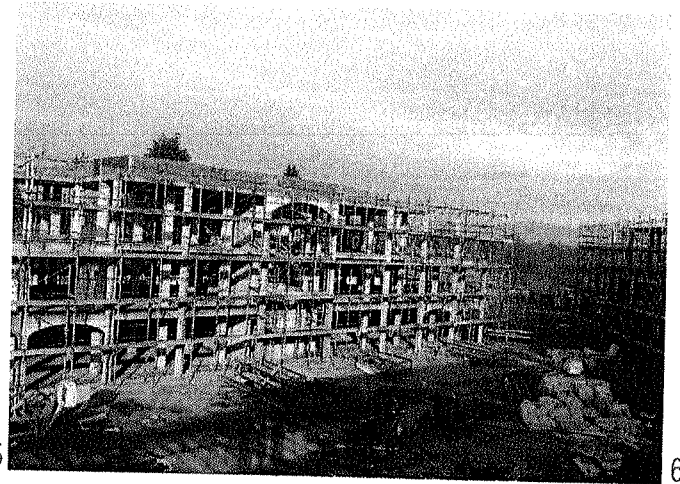
63



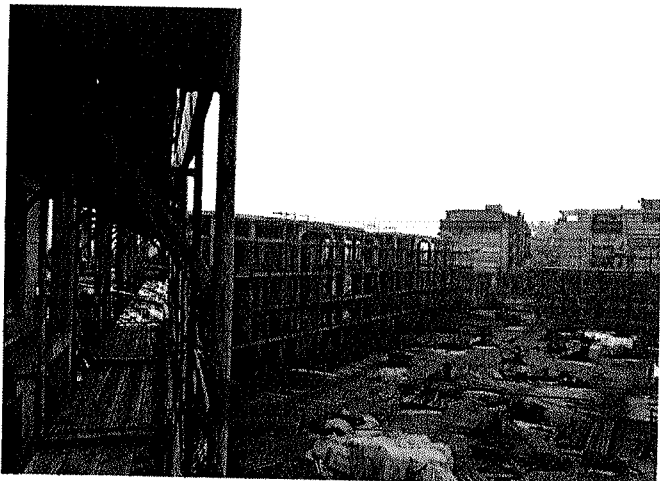
64



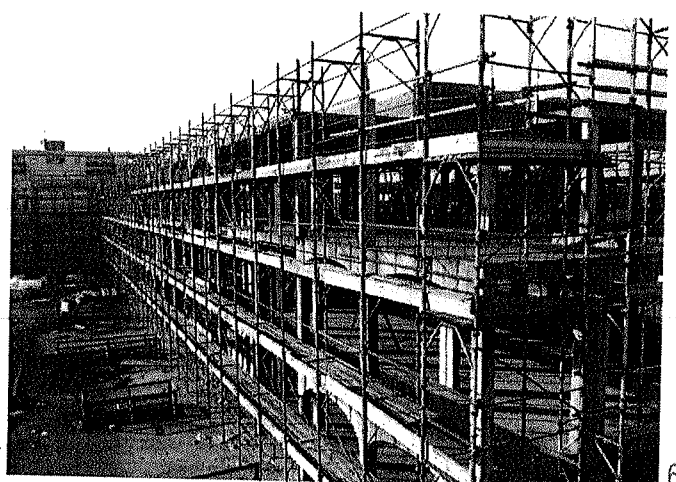
65



66

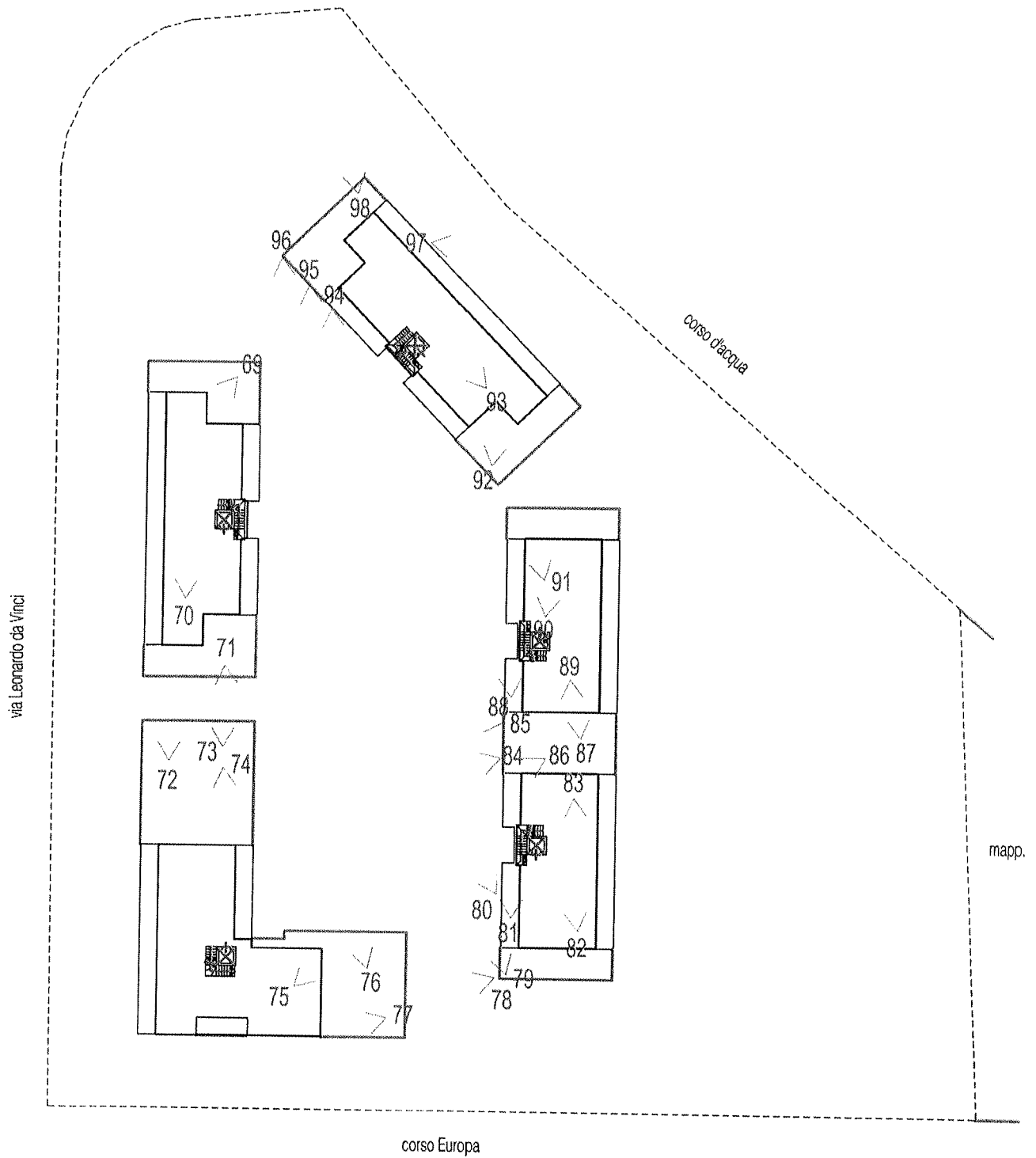


67



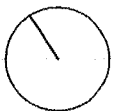
68

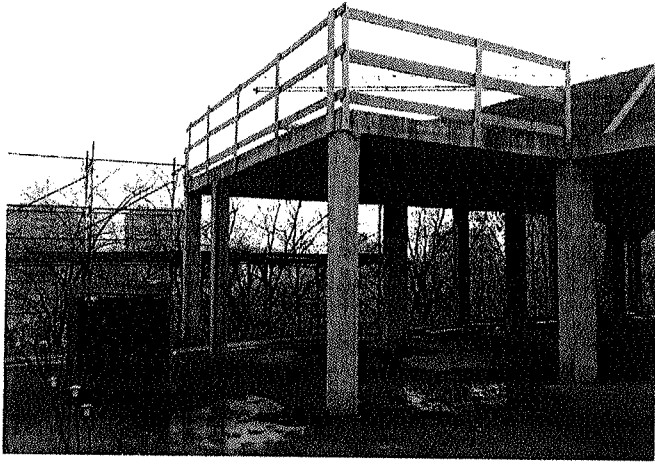
PIANTA PIANO SECONDO



----- confine del lotto

N < punto di ripresa fotografica



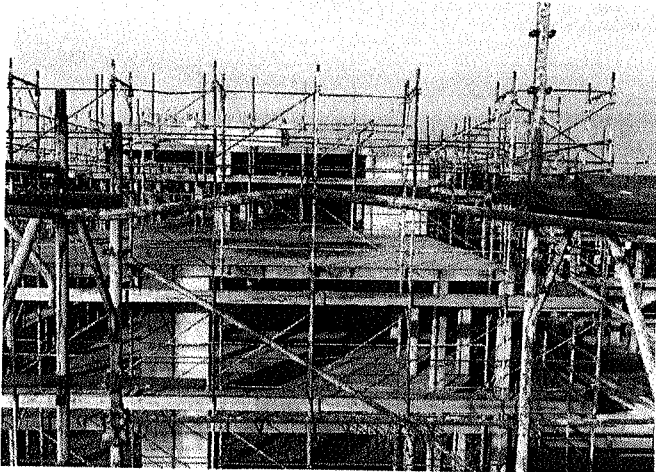


69.

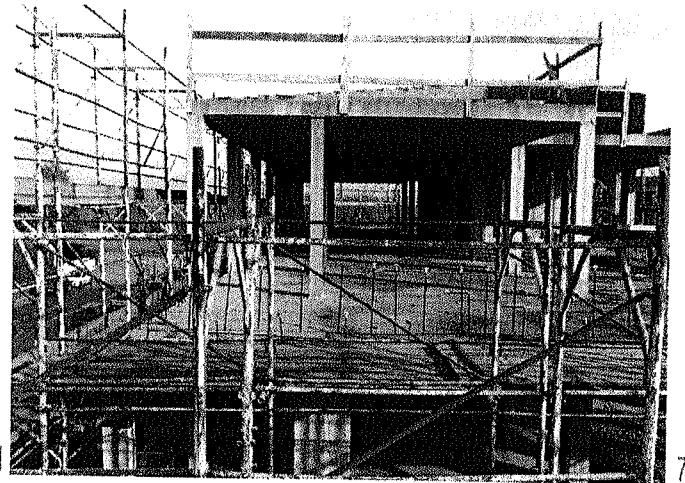


17

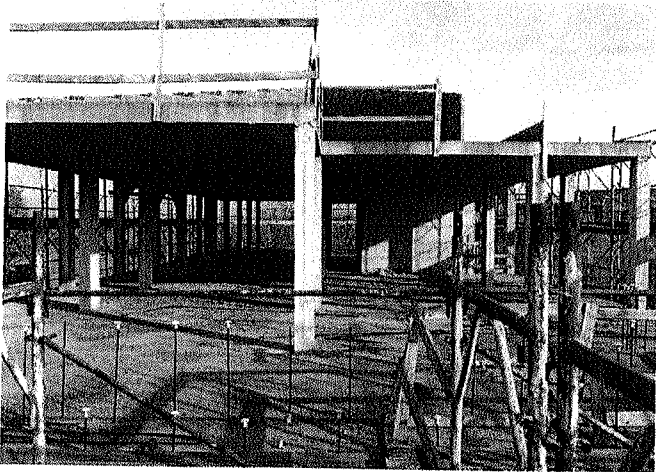
70



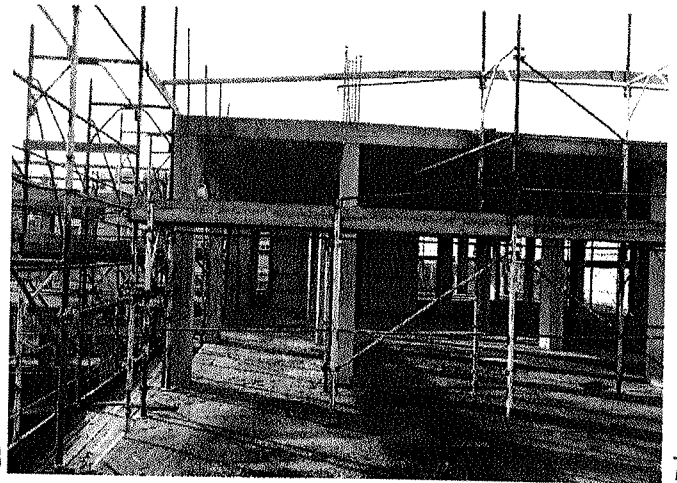
71



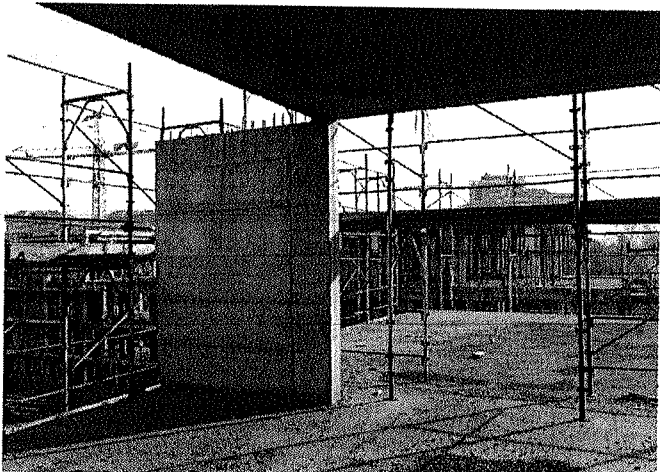
72



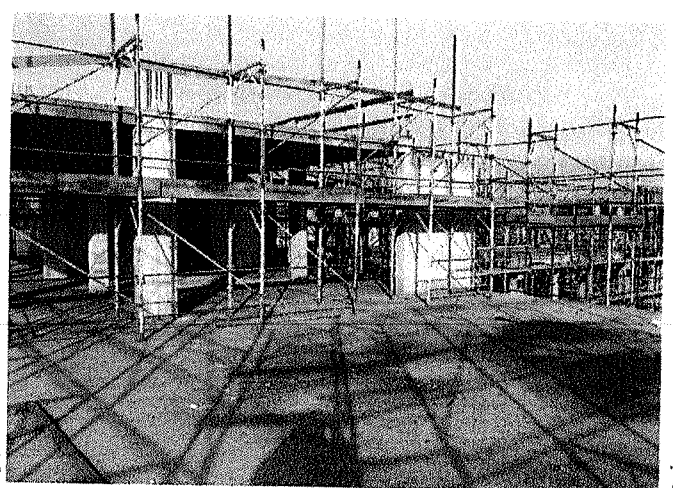
73



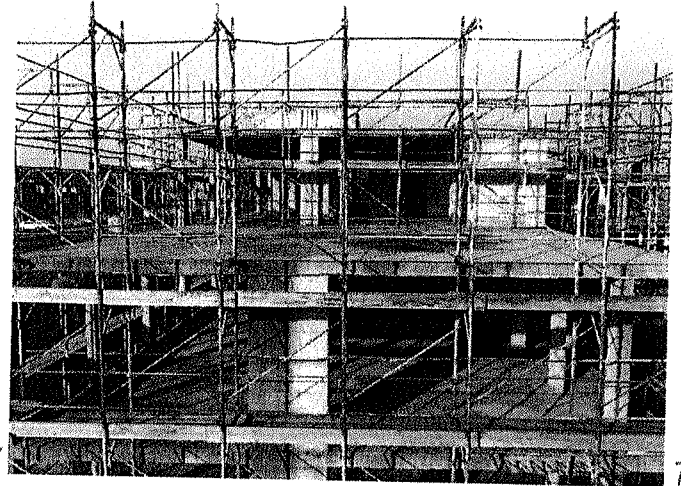
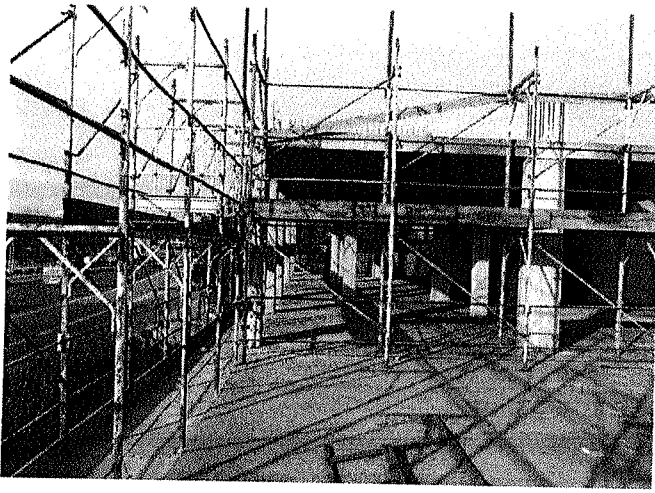
74



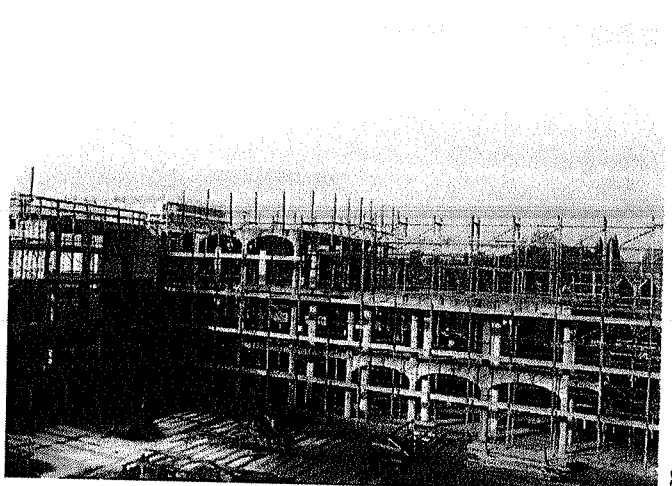
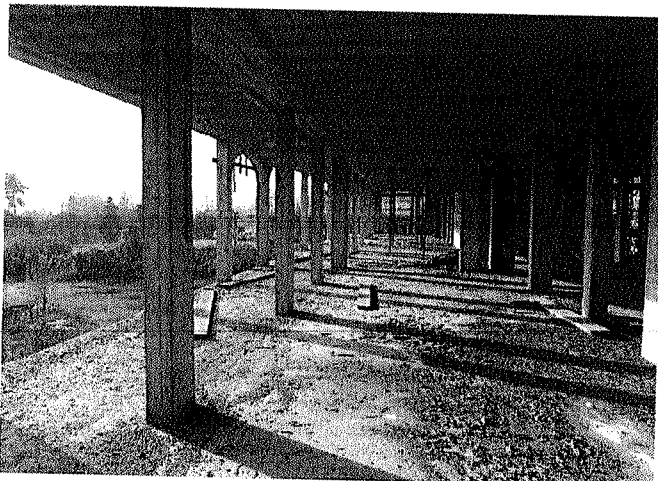
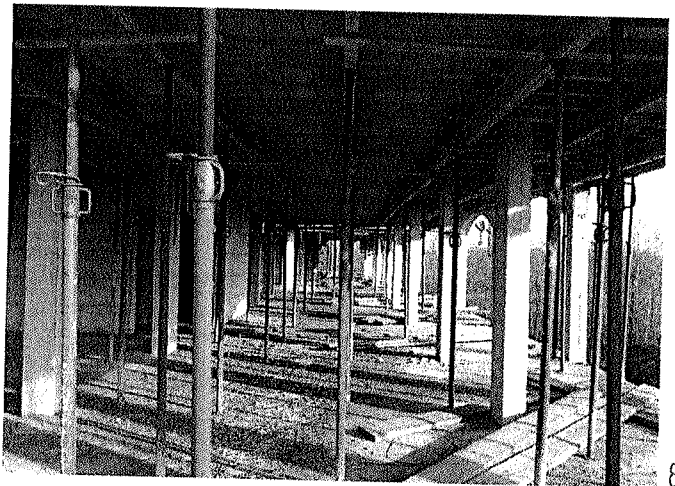
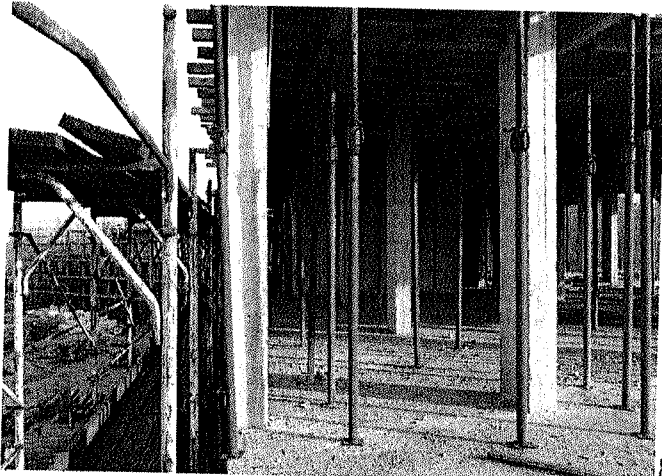
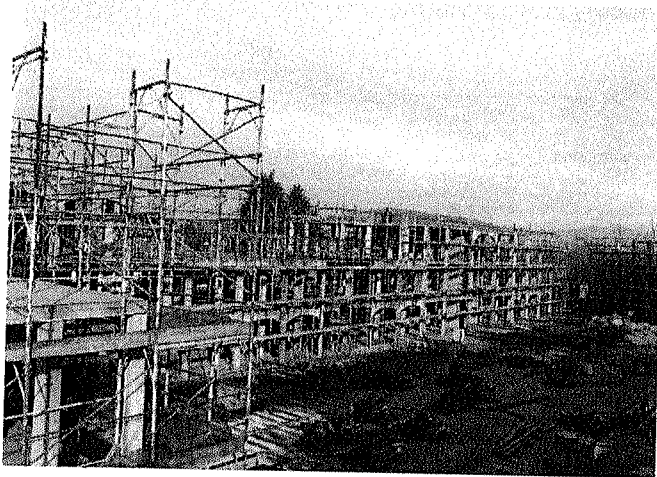
75



76



18



77

78

79

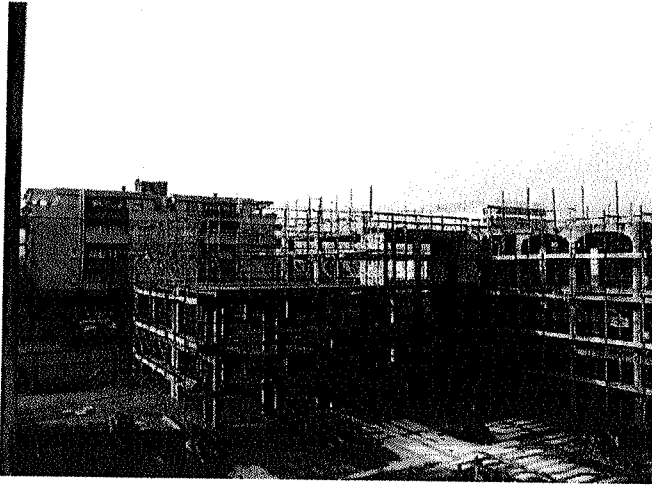
80

81

82

83

84



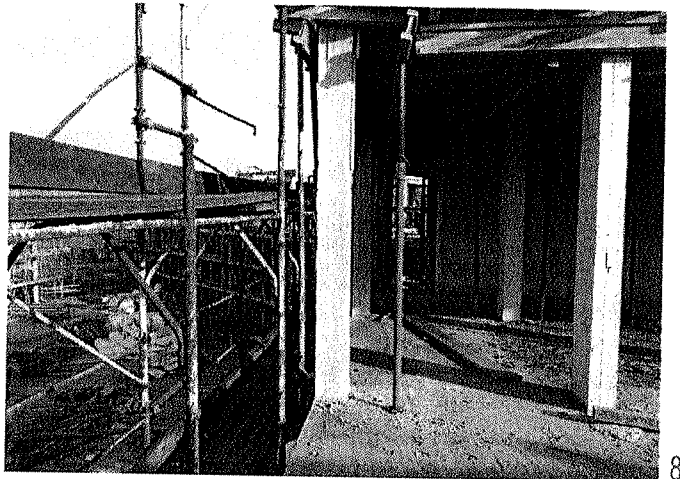
85



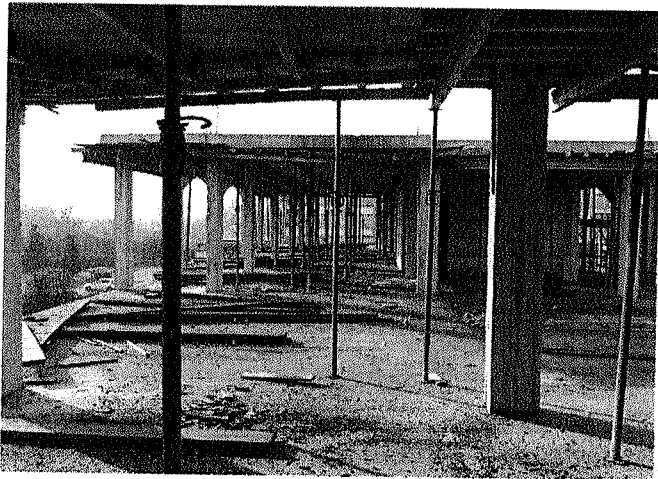
86



87



88



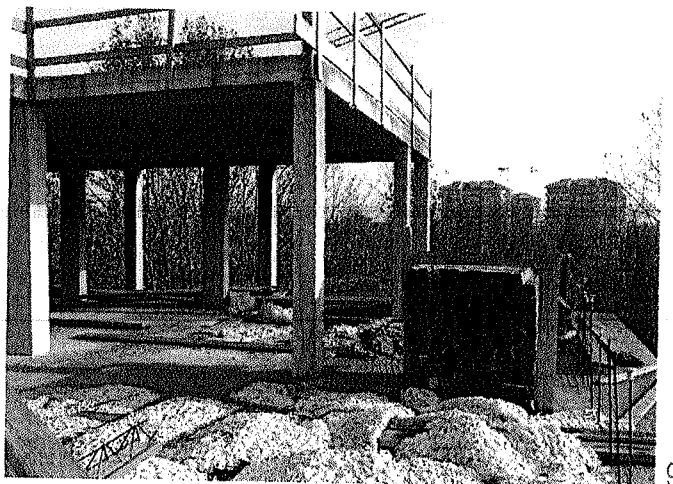
89



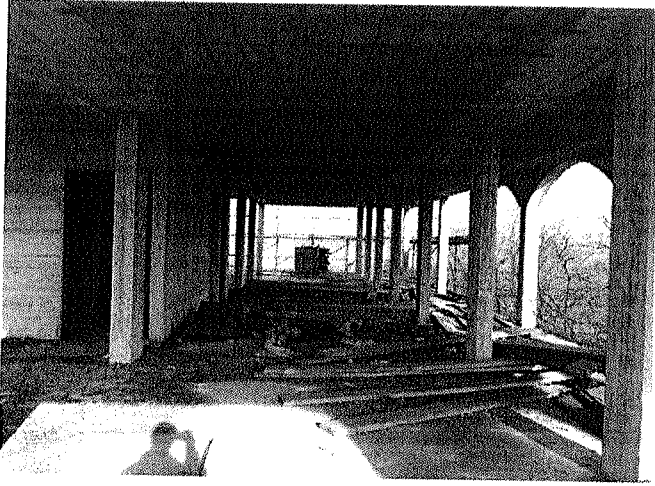
90



91



92



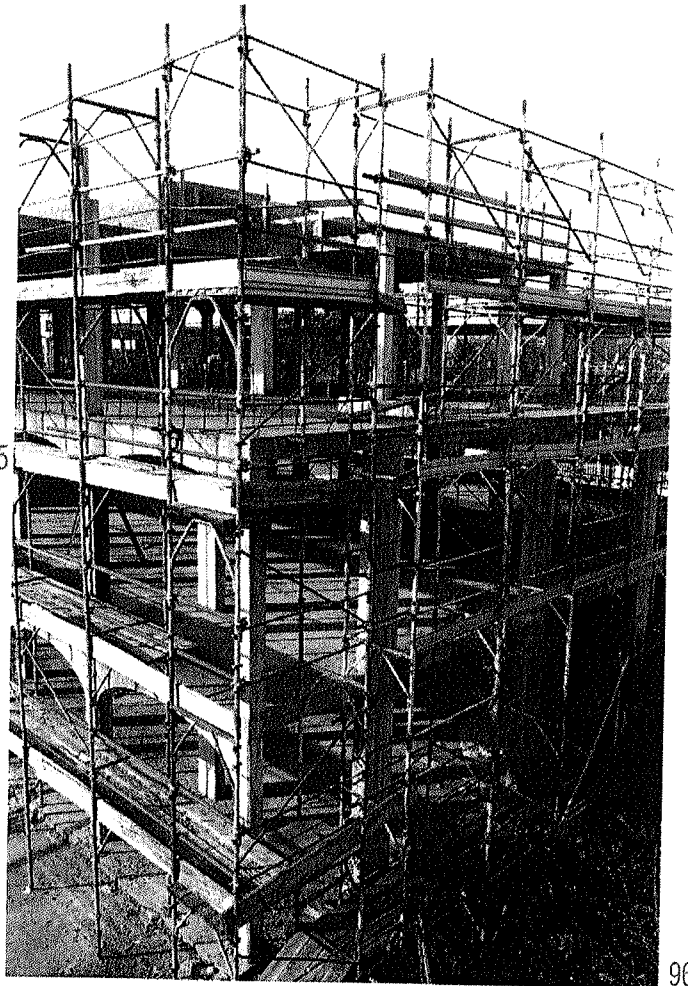
93



94



95



96



97



98