

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 496/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: VIA EUROPA 35 - 24022 ALZANO LOMBARDO
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A.....	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi	16
Adeguamenti e correzioni della stima	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli

Data nomina: 02-02-2023

Data giuramento: 03-02-2023

Data sopralluogo: 24-02-2023

Cronologia operazioni peritali:

il CTU, accettato l'incarico in data 03/02/2023, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Bergamo, la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 24/02/2023 il CTU e il Custode organizzavano il sopralluogo a Bergamo in Via Santi Maurizio e Fermo 16 presso il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione ed effettuavano le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Bergamo -> Alzano Lombardo -> km 12).

In data 21/04/2023 il CTU chiedeva ed otteneva dal Giudice, una proroga per il deposito della perizia a causa dei ritardi, da parte del Comune di Bergamo, nella ricerca e messa a disposizione delle Licenze Edilizie.

Il 24/05/2023 il CTU si recava presso il Comune di Bergamo per prendere visione e verificare la regolarità delle Licenze Edilizie approvate (Alzano Lombardo -> Bergamo -> Alzano Lombardo -> km 12).

Vengono messe a disposizione solo alcune Licenze di quelle richieste ed il CTU, aiutato dall'impiegata incaricata, ricostruisce l'intero iter delle Licenze presentate e richiede un'integrazione per presa visione di quelle mancanti.

Tali pratiche verranno messe a disposizione e visionate dal CTU in data 03/07/2023 (Alzano Lombardo -> Bergamo -> Alzano Lombardo -> km 12).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - piena proprietà, foglio 40, particella 3501, subalterno 3, indirizzo Via Santi Maurizio e Fermo n. 16, comune Bergamo, categoria F/3, classe /, consistenza vani 0

Confini: A nord con via Santi Maurizio e Fermo. A est con via Carlo Serassi. A sud con altro mappale. A ovest con linea tramviaria "TEB" Bergamo - Albino.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato lungo la via Santi Maurizio e Fermo, in zona semicentrale rispetto al Comune di Bergamo e prospiciente il Cimitero Monumentale della città. Il quartiere è caratterizzato principalmente da capannoni industriali e artigianali, centri commerciali e alcune palazzine residenziali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale-commerciale-residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di primo grado (Buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Bergamo, Città Alta.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Mura venete di Bergamo, Chiesa di Sant'Alessandro.

Principali collegamenti pubblici: Fermata tramvia per collegamento con Bergamo km 0, Ingresso A4 casello di Bergamo km 4,0, Ospedale Papa Giovanni XXIII km 4,9, Stazione FS di Bergamo km 2,1, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km 6,7

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F] di cui al corpo A**

Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato principale disposto su due piani:

- piano terra, di superficie maggiore, completamente abbandonato ed in stato di degrado dove non si

riescono ad identificare dei precisi spazi d'uso;

- piano primo, di superficie inferiore, allo stato attuale non accessibile a causa dell'impraticabilità delle scale e comunque nelle stesse condizioni del piano terra.

Un edificio su unico piano prospiciente l'ingresso carrabile principale, in condizioni un pò migliori rispetto al fabbricato precedente, abbandonato e composto un'ampio locale con adiacente un bagno ed una stanza più piccola. Allo stato attuale si trovano alcuni elementi d'arredo e materiale edile vario.

Un terzo edificio sempre su unico piano, adibito ad abitazione del custode e familiari, composto da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e 2/3 camere da letto.

Allo stato attuale in condizioni abitative mediocri.

Altri 2 edifici più piccoli sempre su unico piano, ubicati sul perimetro che costeggia la Via Serassi ed adibiti a deposito (non si è potuto visionarli all'interno perchè le porte erano chiuse a chiave).

Infine un'ampia struttura aperta oggetto di manutenzione negli ultimi 10/15 anni ed allo stato di fatto abbandonata e ricovero di materiale edile vario, secchi, ferro, sanitari e quant'altro.

Alla proprietà è annesso un terreno di pertinenza delimitato da muri e recinzioni in degrado.

Nella proprietà si trova anche un'antenna telefonica in locazione.

Superficie complessiva di circa mq **7.352,00**

E' posto al piano: P.T. e P.1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00m, 3,20m, 3,50m, 3,90m e 4,00m

L'intero fabbricato è composto da n. 1-2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1-2 e di cui interrati n. //

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: BLOCCO 1: in completo abbandono e degrado;

BLOCCO 2: in condizioni scarse e allo stato di fatto utilizzato come deposito di arredi e materiale edile;

BLOCCO 3: in condizioni sufficienti ed utilizzato come abitazione dal custode e famigliari;

BLOCCHI 4 e 5: in condizioni sufficienti;

BLOCCO 6: oggetto di qualche lavoro di manutenzione straordinaria, allo stato di fatto abbandonato e utilizzato come riparo per materiali vari. Stato conservativo sufficiente.

Terreno di pertinenza: asfaltato in condizione mediocre e ricoperto in più punti da vegetazione incolta.

Recinzioni: in stato mediocre che necessitano di manutenzione.

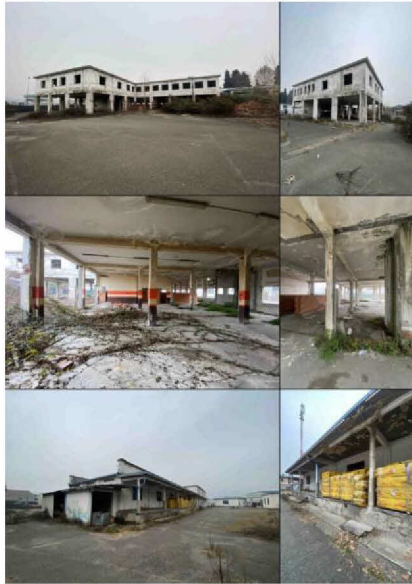
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: copertura piana materiale: c.a. Note: Riferito al BLOCCO 6
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: Riferito al BLOCCO 6
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: Riferito al BLOCCO 6
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: alluminio condizioni: scarse Note: Riferito al BLOCCO 2
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: scarse Note: Riferito al BLOCCO 3
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta battente singola, doppia e tripla

	materiale: alluminio condizioni: sufficienti Note: Riferito ai BLOCCHI 4 e 5
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: Riferito al BLOCCO 3
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: Riferito al BLOCCO 6
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento, piastrelle di ceramica e al rustico condizioni: scarse Note: Riferito al BLOCCO 2
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Note: Riferito al BLOCCO 3
Varie	
Riferito al BLOCCO 1 in totale degrado	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dato relativo al solo "BLOCCO 3"
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



BLOCCO 1



BLOCCHI 2e3



BLOCCHI 4e5



BLOCCO 6

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 251-2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria parziale di fabbricati produttivi

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/02/2008 al n. di prot. E0011774PG

NOTE: Verifica documenti in data 12/02/2008 Agli atti 12/02/2008

Numero pratica: 1199 - 2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE N.1 ALLA DIA PRATICA N. 251/2008 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PARZIALE DI FABBRICATI PRODUTTIVI

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/06/2008 al n. di prot. E0053306PG

Numero pratica: 539 - 2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Parere preventivo

Per lavori: PARERE PREVENTIVO PER REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CAPANNONE IN SOSTITUZIONE DI QUELLO ESISTENTE DA DEMOLIRE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/03/2008 al n. di prot. E0026617PG

Rilascio in data 30/05/2008 al n. di prot. U0052966PGLa pratica non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1705 - 2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire a titolo oneroso

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/07/2008 al n. di prot. E0073247PG

Rilascio in data 27/01/2009 al n. di prot. E0073247PG

Numero pratica: 640 - 2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI ALLA D.I.A. N. 251/08 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PARZIALE DI FABBRICATI PRODUTTIVI
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 31/03/2011 al n. di prot. E0036884PG
NOTE: Agli atti in data 06/04/2011 Presa d'atto proroga ultimazione lavori in data 10/12/2013 Comunicazione sospensione lavori per mancanza D.L. in data 10/06/2014 prot. n. U0114265PG

Numero pratica: 1337 - 2011

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: VAR 1 AL PDC 7772/09 PER RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE IN VIA SAN FERMO
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/06/2011 al n. di prot. E0070098PG
NOTE: Agli atti in data 20/07/2011 Pratica scaduta il 18/01/2013 Allegata a SCIA 640/11 in data 08/11/2013

Numero pratica: 2604 - 2013

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: COMPLETAMENTO SCIA 1337/11 PER RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 05/12/2013 al n. di prot. E0203527PG
NOTE: Pervenuta Comunicazione rinuncia D.L. in data 08/05/2014 Agli atti in data 27/05/2014

Numero pratica: 1828 - 2014

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Parere preventivo
Per lavori: ISTANZA PER RILASCIO DI PARERE PRELIMINARE PER RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO IN VIA SANTI MAURIZIO E FERMO 16
Oggetto: Parere preventivo
Presentazione in data 16/09/2014 al n. di prot. E0179995PG
Rilascio in data 19/03/2015 al n. di prot. NU0059836
NOTE: Trasmessa a Doneda in data 05/03/2015 Comunicazione parere C.E. 19/03/2015

Numero pratica: 1159 - 2015

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 11/06/2015 al n. di prot. E0122030PG

Numero pratica: 649-2016

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: PEC: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA. 251/2008 MANUTENZIONE STRAORDINARIA PARZIALE DI FABBRICATI PRODUTTIVI
Oggetto: variante
Presentazione in data 05/04/2016 al n. di prot. 649
Rilascio in data 05/04/2016 al n. di prot. E0077416PG
NOTE: SCIA per variante in corso d'opera relativa ai lavori di manutenzione straordinaria parziale di fabbricati di cui ai titoli: 1-DIA 251/2008 E0011774/2008PG manutenzione straordinaria parziale di edifici produttivi 2-SCIA 640/2011 E0036884/2011PG completamento lavori alla DIA n. 251/2008 3-comunicazione E0042396/2011PG comunicazione inizio lavori in data 13 aprile 2011 4-comunicazione E0184524/2011PG proroga di due anni compendio San Fermo-Bergamo via Santi Maurizio e Santi 27(ex19) Bergamo

NOTE:

- In data 07/02/2008 veniva presentata al Comune di Bergamo la DIA n. 251/2008 con un progetto per la manutenzione straordinaria parziale di fabbricati produttivi. L'intervento riguardava il Piano Primo del fabbricato principale ("BLOCCO 1" dove prima si trovavano un ampio alloggio ed un'ampia area destinata a deposito) da destinare ad uffici e un fabbricato accessorio ("BLOCCO 3" destinato prima della DIA ad archivio) da destinare ad alloggio del custode.
- In data 03/06/2008 veniva presentata la DIA n. 1199/2008 come variante n. 1 alla DIA n. 251/2008 dove si interveniva anche sul Piano Terra e sulle facciate del "BLOCCO 1" a lavori di manutenzione straordinaria per destinarlo parte ad uffici e parte a deposito/esposizione di materiali edili.
- In data 18/03/2008, pratica n. 539/2008, veniva richiesto Parere Preventivo per la realizzazione di un nuovo capannone in sostituzione di quello esistente da demolire ("BLOCCO 6"), conclusasi con il parere contrario della Commissione Edilizia in data 12/05/2008 perché la ricostruzione avrebbe comportato un ampliamento superiore al 20% della superficie coperta.
- In data 31/07/2008 veniva presentata la domanda di Permesso di Costruire n. 1705/2008 per la ristrutturazione del capannone di cui sopra ("BLOCCO 6"). E in data 27/01/2009 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 7772/2009 secondo le normative del P.G.R. vigente. I lavori avevano inizio il 18/01/2010.
- In data 31/03/2011 veniva presentata la SCIA n. 640/2011 per la realizzazione di opere di completamento al progetto originario (DIA n. 251/2008) relativo ai "BLOCCHI 1 e 3", con Comunicazione di Inizio Lavori al 02/05/2011.
- In data 07/11/2013 con protocollo n. E0184524 veniva depositata la comunicazione di proroga di due anni del termine di Fine Lavori relativi alla SCIA n. 640/2011, con concessione di proroga da parte del Comune di Bergamo entro e non oltre il 02/05/2016.
- In data 10/06/2014 il Comune di Bergamo comunicava la sospensione dei lavori per mancanza del Direttore dei Lavori a seguito della comunicazione di rinuncia all'incarico da parte dell'Ingegnere OMISSIS in data 08/05/2014. - In data 17/06/2011 veniva presentata la SCIA n. 1337/2011 in variante al Permesso di Costruire n. 7772/2009 per la ristrutturazione del capannone identificato come "BLOCCO 6".
- In data 05/12/2013 veniva presentata la SCIA n. 2604/2013 come ulteriore variante al Permesso di Costruire n. 7772/2009 di cui la SCIA n. 1337/2011 (prima variante) e la SCIA n. 640/2011, quale completamento lavori del capannone ("BLOCCO 6"). Per mancata Comunicazione di Inizio Lavori il Permesso di Costruire scadeva il 17/01/2013.
- In data 16/09/2014, pratica n. 1824/2014, veniva presentata istanza per rilascio di Parere Preliminare per ristrutturazione con ampliamento e cambio d'uso da produttivo a commerciale di fabbricato in via Santi Maurizio e Fermo n. 16 ed in data 19/03/2015 con Lettera Raccomandata protocollo n. 00059836, l'Ufficio competente del Comune di Bergamo comunicava che la Commissione Edilizia, all'unanimità dei presenti, aveva espresso parere favorevole.
- In data 11/06/2015 veniva presentata la DIA n. 1159/2015 che prevedeva: 1) la demolizione dei due edifici minori ("BLOCCHI 4 e 5"), la demolizione di quasi metà della parte più lunga del "BLOCCO 1"; 2) modifiche interne dell'edificio adibito ad abitazione del custode ("BLOCCO 3") e della parte che non veniva demolita dell'edificio principale ("BLOCCO 1"); 3) la costruzione, occupando sia il sedime della parte da demolire del fabbricato principale ("BLOCCO 1") che un'area libera, di un edificio a forma quadrata che ingloba la volumetria delle demolizioni sopracitate in aggiunta all'incremento volumetrico riconosciuto dall'UMI2
- In data 08/07/2015, con Lettera Raccomandata protocollo n. U0182685, il Dirigente dell'Area Politica del Territorio del Comune di Bergamo emetteva Ordine Motivato di non eseguire i lavori previsti nella DIA n. 1159/2015 dell'11/06/2015 poiché in contrasto con il PGT vigente dato che l'immobile risultava inserito all'interno di Ambito di Trasformazione e quindi soggetto alla normativa prevista dall'Art 37.2 del Piano delle Regole.
- In data 28/07/2015, N. 1159/2015 PG, la Dott.ssa OMISSIS Esperta Amministrativa del Comune di Bergamo, a seguito ordine motivato di non eseguire i lavori ed incontro con la committenza, espone le ragioni per cui non si debba procedere alla revoca del provvedimento n. U0182685 del 08/07/2015.
- In data 10/09/2015, a seguito dell'Ordinanza n. 1159/2015 dell'08/07/2015 emessa dal Comune di Bergamo, la OMISSIS faceva ricorso al TAR della regione Lombardia per ottenere l'annullamento previa sospensione dell'Ordinanza.
- In data 23/10/2015 il TAR rispondeva che "non vi sono i presupposti per concedere una misura cautelare sospensiva o propulsiva".
- Con ricorso n. 10628 del 2015 la ██████████ inviava appello avverso Ordinanza Cautelare al TAR della regione Lombardia per l'annullamento e/o la riforma dell'Ordinanza Cautelare n. 1954 del 23/10/2015.
- In data 26/02/2016 il TAR della regione Lombardia si pronunciava emettendo la seguente ordinanza: "Considerato che l'appello cautelare non appare assistito da fumus boni juris risultando condivisibile quanto affermato dal giudice di primo grado sulla non assentibilità allo stato dell'intervento, trattandosi nella fattispecie di un pro-

getto di riqualificazione edilizia non modesto, che richiede la previa approvazione del piano attuativo di cui all'art. 37.2 del Piano delle Regole vigente nel Comune di Bergamo. Considerato, quanto alle spese del presente grado cautelare, che le stesse possono essere compensate tra le parti, ricorrendo giusti motivi; P.Q.M. Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) respinge l'appello (Ricorso numero: 10628/2015)."

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AT - Ambiti di Trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	AT - Ambiti di Trasformazione (art. 37.2) "ART. 37.2 - PIANI E PROGRAMMI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT Ambiti urbani individuati dal PGT come aree strategiche destinate a nuovi interventi di trasformazione, la cui realizzazione risulta demandata a pianificazione attuativa in base alle indicazioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione). La presente categoria non ricomprende gli interventi di pianificazione attuativa previsti dal Piano delle Regole. Gli immobili ricadenti all'interno dei perimetri degli stessi potranno essere assoggettati ad interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione straordinaria (MS), Restauro (Re) e Risanamento conservativo (Rc), fino all'approvazione dello strumento attuativo previsto, salvo diversa specifica individuazione riportata negli elaborati cartografici del Piano delle Regole redatti in scala 1: 2.000. Qualora intervengano motivi di rilevanza igienica e/o di pubblica sicurezza gli edifici esistenti potranno essere oggetto di demolizione anche nelle more della presentazione di specifico strumento attuativo. Al fine di consentire il riuso funzionale degli immobili dismessi (anche in parte) o degradati, in attesa della presentazione dello specifico Piano Attuativo, gli edifici esistenti possono essere oggetto di modifica di destinazione d'uso con le modalità di intervento di cui sopra, per tutte le funzioni ammesse nei tessuti della Città consolidata, ad eccezione della tipologia funzionale "C2 - Medie Strutture di Vendita". Per tali modifiche delle destinazioni d'uso valgono le disposizioni riguardanti l'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico definite dall'art 16.2 delle presenti norme. I vincoli aeroportuali e le specifiche disposizioni introdotte dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) si applicano nelle singole zone di tutela nelle modalità definite dallo strumento sovraordinato, allegato al Piano delle Regole e costituente parte integrante allo stesso, come previsto dall'art. 61.1.1 delle presenti norme."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//

Altro:	Si rimanda alla lettura dell'Art. 37.2 di cui sopra.
--------	--

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Bene futuro [F] sito in Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/10/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/2009 al 10/04/2015. In forza di atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Le società OMISSIS ed OMISSIS, con unico socio, hanno deliberato di fondersi mediante la incorporazione nella Società OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**
 Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS; La società "OMISSIS" con domanda di permesso di costruire a nome della "OMISSIS", protocollata presso il comune di Bergamo in data 31 luglio 2008 al n. E0073247-1705 ha dato idonea comunicazione per l'esecuzione di opere relative alla ristrutturazione del capannone posto al confine con la suddetta proprietà della società "OMISSIS", il tutto come meglio descritto e specificato nell'elaborato di progetto che si trova allegato al trascrivendo atto sollo la lettera "B"; che a tal fine il comune di Bergamo con propria comunicazione in data 3 ottobre 2008, ha comunicato l'avvenuta approvazione del progetto da parte della commissione edilizia, richiedendo la stipula del predetto atto, ai sensi dell'articolo 72 del Regolamento Edilizio comunale vigente, in merito all'edificazione di manufatti a confine tra le due proprietà; che in tal senso i proprietari dei due fondi limitrofi intendono con il presente atto sottoscrivere una convenzione di deroga al regime delle distanze, fermo restando l'impegno a rispettare tutte le altre disposizioni di natura urbanistica in vigore: tutto ciò premesso da ritenersi parte integrante, sostanziale ed imprescindibile del predetto atto, le parti stipulanti, hanno dichiarato e stipulato quanto segue: la società "OMISSIS", nel ristrutturare il fabbricato di cui sopra lo sopralzerà portandolo alla medesima altezza del fabbricato confinante di proprietà della società "OMISSIS" più alto (circa m7,05) e fin da ora si è impegnata a realizzare il tamponamento dell'edificio in progetto con utilizzo di pannelli metallici coibentati, alla distanza di almeno 10cm dal muro di confine di proprietà della società "OMISSIS" come da progetto idoneamente depositato presso gli uffici tecnici comunali. Il giunto fra i due edifici alla sommità della copertura più alta a quota +7,05ml circa verrà sigillato, a cura e spese della società "OMISSIS", con scossalina in rame a doppia pendenza opportunamente dimensionata per evitare infiltrazioni. Il giunto fra gli edifici, in corrispondenza della copertura più bassa dell'edificio di proprietà della società "OMISSIS", a quota +3,85ml circa verrà sigillato con canale di gronda in rame, opportunamente conformato per raccogliere e convogliare nella proprietà della società "OMISSIS" le acque di sgrondo della facciata più alta dell'edificio in progetto, evitando così possibili infiltrazioni e comunque uno stillicidio sulla proprietà "OMISSIS" il tutto evidenziato nei precitati elaborati grafici di progetto. La società "OMISSIS" ha costituito servitù perpetua a favore della predescritta confinante area di proprie-

tà della società "OMISSIS" per l'edificazione di un manufatto da realizzarsi a confine ed in aderenza per tutta l'estensione dell'edificio di proprietà della società "OMISSIS" fino all'altezza massima di circa 7,05ml, anche in deroga alla disciplina civilistica in tema di distanze per quanto riguarda la porzione dell'edificio di altezza pari a 3,85ml sovravanzata dal fabbricato in progetto, servitù che la società "OMISSIS" ha dichiarato di accettare. Quanto sopra nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG tempo per tempo vigente, e quindi attualmente secondo le modalità previste dagli articoli 71 e 72 del vigente Regolamento Edilizio. Immobili siti nel Comune Censuario di Bergamo: -fg 5 part 2891 sub.ni 6, 7, 8, 9 e10 -fg 5 part 465 -fg 5 part 5526 -fg 5 part 5532 -fg 5 part 3501 sub.ni 1 e 2.

- **Altra limitazione:**
 Descrizione onere: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; A rogito di OMISSIS in data 11/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS; La società "OMISSIS" con domanda di per messo di costruire a nome della "OMISSIS", protocollata presso il comune di Bergamo in data 31 luglio 2008 al n. E0073247-1705 ha dato idonea comunicazione per l'esecuzione di opere relative alla ristrutturazione del capannone posto al confine con la suddetta proprietà della società "OMISSIS", il tutto come meglio descritto e specificato nell'elaborato di progetto che si trova allegato al trascrivendo atto sollo la lettera "B"; che a tal fine il comune di Bergamo con propria comunicazione in data 3 ottobre 2008, ha comunicato l'avvenuta approvazione del progetto da parte della commissione edilizia, richiedendo la stipula del predetto atto, ai sensi dell'articolo 72 del Regolamento Edilizio comunale vigente, in merito all'edificazione di manufatti a confine tra le due proprietà; -che in tal senso i proprietari dei due fondi limitrofi intendono con il presente atto sottoscrivere una convenzione di deroga al regime delle distanze, fermo restando l'impegno a rispettare tutte le altre disposizioni di natura urbanistica in vigore; tutto ciò premesso da ritenersi parte integrante, sostanziale ed imprescindibile del predetto atto, le parti stipulanti, hanno dichiarato e stipulato quanto segue: la società "OMISSIS" ha dato atto ed accettato che la società "OMISSIS" compatibilmente con le previsioni edificatorie del vigente PRG e del futuro PGT, si è riservata la facoltà di sopraelevazione sulla sua proprietà a confine, anche oltre la quota di 7,05 ml e comunque oltre la quota di estradosso della copertura più alta, il tutto senza alcun obbligo di indennizzo. In tal senso la società "OMISSIS" ha costituito servitù a favore della confinante "OMISSIS" per la sopraelevazione dell'edificio predescritto di proprietà della società confinante anche in deroga ai limiti civilistici di distanza.

- **Altra limitazione:**
 Descrizione onere: Atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2016 ai nn. OMISSIS; Sequestro preventivo ex-art. 321 C.P.P. Tribunale di Bergamo in data 28-11-2016 numero di repertorio 12236/15.

- **Altra limitazione:**
 Descrizione onere: Atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS; Ordinanza di sequestro conservativo penale. Corte di Appello di Brescia numero di repertorio 2311/2020. Visto il provvedimento in data 21/07/2022 della Corte d'Appello di Brescia sezione 1 penale, in riscontro alla richiesta dell'Ufficiale Giudiziario delegato alla trascrizione del sequestro conservativo sull'immobile sito in Bergamo, via Santi Maurizio e Fermo n. 16, viene indicata la quota rispettiva per la trascrizione nei seguenti termini: 501/503 in favore della Qatar Charity (pari al 99,602389%) e 2/503 per la parte civile Centro Culturale Islamico (pari a 0,39761431%).

- **Altra limitazione:**
 Descrizione onere: Atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/09/2022 ai nn. OMISSIS; Sentenza condanna esecutiva. Corte di Appello di Brescia n. di repertorio 2311/2020. P.M.Q. visti gli Artt. 591 primo comma lett. A) e 605 C.P.P. in parziale riforma della sentenza pronunciata in data 10/12/2019 dal Tribunale di Bergamo nei confronti di OMISSIS, appellata dall'imputato, e dalle parti civili, così provvede: -dichiara inammissibile l'appello dell'imputato; -dichiara OMISSIS civilmente responsabile del delitto a lui ascritto e lo condanna al risarcimento del danno in favore delle costituite parti civili che liquida in euro 5.010.000 in favore della OMISSIS; rimette le parti davanti a Giudice Civile per la liquidazione del danno in favore del OMISSIS a cui assegna una provvisoria di euro 20.000,00 conferma il resto. A seguito di ispezione ipotecaria al 13/09/2023, non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

No

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si (si vedano Allegati)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Bergamo. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BLOCCO 1 - P.T.	sup lorda di pavimento	1.149,47	1,00	1.149,47
BLOCCO 1 - P.1	sup lorda di pavimento	712,00	1,00	712,00
BLOCCO 2	sup lorda di pavimento	75,92	0,50	37,96
BLOCCO 3	sup lorda di pavimento	103,18	1,00	103,18
BLOCCO 4	sup lorda di pavimento	62,53	0,33	20,63
BLOCCO 5	sup lorda di pavimento	59,28	0,33	19,56
BLOCCO 6	sup lorda di pavimento	862,97	1,00	862,97
Terreno di pertinenza sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	sup lorda di pavimento	2.313,35	0,10	231,34
Terreno di pertinenza oltre la superficie di mq	sup lorda di pavimento	2.013,30	0,02	40,27

2313,35			
		7.352,00	3.177,38

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 11/03/2016 per l'importo di euro 9.840,00 con cadenza semestrale

Registrato a Bergamo il 07/04/2016 ai nn.ID telematico TSH16T003284000PG

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 31/01/2025

Data di rilascio: 01/02/2016

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Il contratto di locazione sopra indicato si riferisce a una porzione di terreno di circa 50mq sul quale è stata installata una stazione radio per telecomunicazioni.

Esistono due Contratti di comodato d'uso gratuito dei locali adibiti ad appartamento ("BLOCCO 3"):

1) stipulato in data 04/11/2015 e registrato dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 06/11/2015 al n. 3515 ai Sigg. OMISSIS

2) stipulato in data 25/07/2017 e registrato dall'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 01/03/2017 al n. 863 al OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella valutazione del compendio immobiliare si è proceduto secondo i seguenti criteri:

- In data 11/06/2015 veniva presentata la DIA n. 1159/2015 che prevedeva la demolizione dei due edifici minori ("BLOCCHI 4 e 5"), la demolizione di quasi la metà della parte più lunga del "BLOCCO 1", le modifiche interne dell'edificio adibito ad abitazione del custode ("BLOCCO 3") e della parte che non veniva demolita dell'edificio principale ("BLOCCO 1"), la costruzione, occupando sia il sedime della parte da demolire nel fabbricato principale ("BLOCCO 1") che un'area libera, di un edificio che inglobava la volumetria delle demolizioni sopracitate in aggiunta all'incremento volumetrico riconosciuto.

- Dopo una serie di vicissitudini tra il Comune di Bergamo e la ██████████ (proprietaria del compendio), in data 26/02/2016 il Tar della regione Lombardia si pronunciava respingendo l'appello da parte della OMISSIS relativo al ricorso contro il Comune di Bergamo che non autorizzava l'intervento della DIA n. 1159/2015.

- Partendo da questi presupposti, la presente stima è stata eseguita considerando il compendio immobiliare allo Stato di Fatto (superfici e volumetria) e secondo la destinazione d'uso originaria riportata anche sulle schede catastali più recenti.

- La valutazione è stata parametrata tenendo conto dello stato conservativo in cui si trovano gli immobili ed applicando di conseguenza i necessari coefficienti correttivi.

Prendendo come riferimento le planimetrie catastali degli allegati "B1" e "B2", il complesso immobiliare è stato valutato come da seguente descrizione:

- "BLOCCO 1": fabbricato principale composto a piano terra da un vano a uso officina, un locale esposizione, un locale accettazione autovetture, uffici, un locale caldaia, un locale tecnico, bagno, antibagno e disimpegni; al piano primo da magazzini, servizi e disimpegni, nonché da un'unità ad uso abitativo di pertinenza composta da cucina, sei vani, bagno, disimpegno e scala interna di collegamento.

a) locali commerciali: valore medio €/mq 1720 -> nello specifico, completamente da ristrutturare €/mq 850;

b) uffici: valore medio €/mq 1485 -> nello specifico, completamente da ristrutturare €/mq 750;

c) abitazioni: valore medio €/mq 1100 -> nello specifico, completamente da ristrutturare €/mq 550.

VALORE MEDIO RIFERITO AL "BLOCCO 1" -> €/mq 700.

- "BLOCCO 2": costruzione ad un solo piano adibita ad autorimessa.

Allo stato di fatto destinazione d'uso portineria/reception.

VALORE MEDIO RIFERITO AL "BLOCCO 2" -> €/mq 700.

- "BLOCCO 3": edificio ad uso archivio (allo stato di fatto trasformato in abitazione del custode) ad un solo piano.

Abitazioni: valore medio €/mq 1100 -> nello specifico, completamente da ristrutturare €/mq 550.

- "BLOCCO 4": fabbricato ad un solo piano a uso deposito e servizi igienici.

- "BLOCCO 5": fabbricato ad un solo piano a uso deposito, servizi igienici e spogliatoi.

VALORE MEDIO RIFERITO AI "BLOCCHI 4 e 5" (CON APPLICAZIONE DEI RISPETTIVI COEFFICIENTI CORRETTIVI) -> €/mq 700.

- "BLOCCO 6": struttura aperta ad uso autorimessa, vano lavaggio e pre-consegna.

Capannoni: valore medio €/mq 523 -> nello specifico, essendo stato oggetto di manutenzione straordinaria €/mq 450.

- Completa il tutto un annesso terreno pertinenziale.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle Entrate

- Immobiliare.it

- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): a) locali commerciali: valore medio €/mq 1720

b) uffici: valore medio €/mq 1485

c) abitazioni: valore medio €/mq 1100

d) capannoni: valore medio €/mq 523;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F]

Bergamo (BG), Via Santi Maurizio e Fermo n. 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.992.946,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BLOCCO 1 - P.T.	1.149,47	€ 700,00	€ 804.629,00

BLOCCO 1 - P.1	712,00	€ 700,00	€ 498.400,00
BLOCCO 2	37,96	€ 700,00	€ 26.572,00
BLOCCO 3	103,18	€ 550,00	€ 56.749,00
BLOCCO 4	20,63	€ 700,00	€ 14.441,00
BLOCCO 5	19,56	€ 700,00	€ 13.692,00
BLOCCO 6	862,97	€ 450,00	€ 388.336,50
Terreno di pertinenza sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	231,34	€ 700,00	€ 161.938,00
Terreno di pertinenza oltre la superficie di mq 2313,35	40,27	€ 700,00	€ 28.189,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.992.946,50
Valore corpo			€ 1.992.946,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.992.946,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.992.946,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Bene futuro [F]	3.177,38	€ 1.992.946,50	€ 1.992.946,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 298.941,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 1.694.004,53
Valore diritto e quota	€ 1.694.004,53

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.694.004,53
---	----------------

Allegati

ALLEGATO A_Visura catastale_foglio 40_particella 3501_subalterno 3
 ALLEGATO B1_Planimetria catastale_foglio 40_particella 3501_subalterno 3
 ALLEGATO B2_Planimetria catastale_foglio 40_particella 3501_subalterno 3
 ALLEGATO C_ZIP_Planimetria generale stato di fatto e foto
 ALLEGATO D_Contratti comodato d'uso
 ALLEGATO E1_DIA 251-2008
 ALLEGATO E2_DIA 1199-2008
 ALLEGATO E3_PARERE PREVENTIVO 539-2008
 ALLEGATO E4_PERMESSO DI COSTRUIRE 1705-2008
 ALLEGATO E5_SCIA 640-2011

ALLEGATO E6_SCIA 1337-2011
ALLEGATO E7_SCIA 2604-2013
ALLEGATO E8_PARERE PREVENTIVO 1828-2014
ALLEGATO E9_DIA 1159-2015
ALLEGATO E10_SCIA 649-2016
ALLEGATO F_Planimetria generale allo stato di fatto del lotto
ALLEGATO G_CERTIFICATO IPOTECARIO
ALLEGATO H_Ispezione ipotecaria al 13.09.2023
ALLEGATO I_Quadro Tipo di Identificazione Catastale
Scheda di controllo
Succinta-perizia_496_2022_ei

20-09-2023

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli