

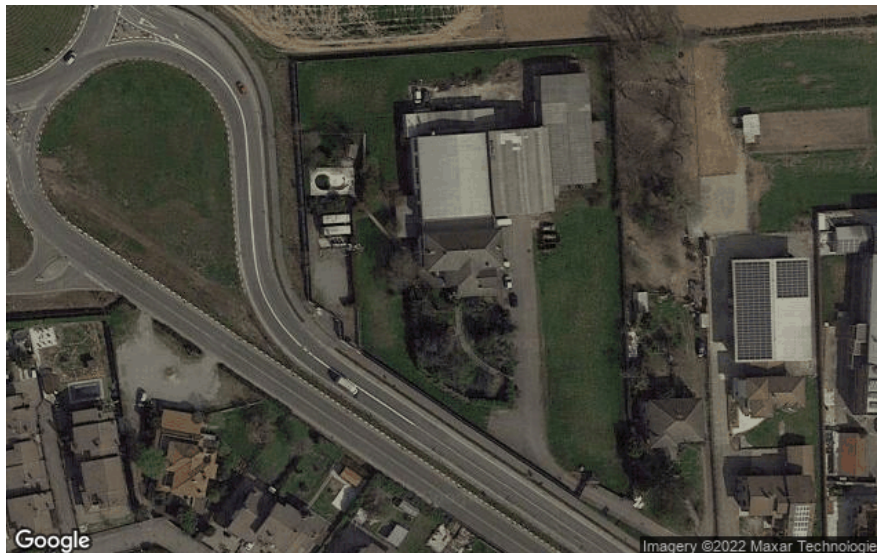
# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 428/2018**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Novetti  
**Codice fiscale:** NVTLNE71P44A794D  
**Partita IVA:** 02205960160  
**Studio in:** via Toscana 12 - 24035 Curno  
**Email:** archnovetti@gmail.com  
**Pec:** elena.novetti@archiworldpec.it

Beni in **Mozzanica (BG)**  
Località/Frazione  
Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

**INDICE****Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa singola**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

**Lotto: 002 - Abitazione con autorimessa doppia**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	19
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	19
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	19
DESCRIZIONE GENERALE .....	19
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	20
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	22
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	22
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	23
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	23
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	23
Corpo:.....	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	24
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	25
Corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia .....	25
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	26
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	26
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

**Lotto: 003 - Uffici, capannoni ed appezzamenti di terreno**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	28
Corpo: Uffici al piano terra.....	28
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	29
Corpo: Deposito al piano terra.....	29
Corpo: Magazzino al piano terra .....	30
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237 .....	31

Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	31
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>32</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	32
Corpo: Uffici al piano terra .....	32
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	34
Corpo: Deposito al piano terra .....	35
Corpo: Magazzino al piano terra .....	37
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4237 .....	38
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	39
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>39</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>41</b>
Corpo: Uffici al piano terra .....	41
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	42
Corpo: Deposito al piano terra .....	42
Corpo: Magazzino al piano terra .....	42
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4237 .....	43
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	43
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>43</b>
Corpo: Uffici al piano terra .....	43
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	44
Corpo: Deposito al piano terra .....	44
Corpo: Magazzino al piano terra .....	45
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4237 .....	45
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	46
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>45</b>
Corpo: Uffici al piano terra .....	47
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	47
Corpo: Deposito al piano terra .....	47
Corpo: Magazzino al piano terra .....	48
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4237 .....	48
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	48
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>48</b>
Corpo: Uffici al piano terra .....	48
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	49
Corpo: Deposito al piano terra .....	50
Corpo: Magazzino al piano terra .....	50
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4237 .....	51
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4530 .....	51

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	51
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	59
Corpo: Uffici al piano terra .....	59
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	59
Corpo: Deposito al piano terra .....	59
Corpo: Magazzino al piano terra .....	59
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237 .....	59
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530 .....	59
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	61
Corpo: Uffici al piano terra .....	61
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	61
Corpo: Deposito al piano terra .....	62
Corpo: Magazzino al piano terra .....	62
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237 .....	63
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530 .....	63
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	63
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	63
Corpo: Uffici al piano terra .....	63
Corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra .....	64
Corpo: Deposito al piano terra .....	64
Corpo: Magazzino al piano terra .....	64
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237 .....	64
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530 .....	64
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	64
Criterio di stima .....	64
Fonti d'informazione .....	64
Valutazione corpi.....	65
Adeguamenti e correzioni della stima.....	67
Prezzo base d'asta del lotto.....	67

### **Lotto: 004 - Appezzamento di terreno**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	68
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4531 .....	68
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	68
DESCRIZIONE GENERALE .....	68
Corpo: Appezzamento di terreno, particella 4531 .....	69

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	69
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	69
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4531 .....	69
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	69
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4531 .....	69
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	70
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4531 .....	70
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	70
Corpo:.....	71
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	71
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	72
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4531 .....	72
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	72
Corpo: Appezamento di terreno, particella 4531 .....	72
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	72
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	72
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	73
Criterio di stima .....	73
Fonti d'informazione .....	73
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	74
Prezzo base d'asta del lotto.....	74

### **Lotto: 005 - Appezamenti di terreni Espropriati**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	75
Corpo: Particella 4532 .....	75
Corpo: Particella 4533 .....	75
Corpo: Particella 5229 .....	75
Corpo: Particella 5230 .....	76
Corpo: Particella 5231 .....	76
Corpo: Particella 5232 .....	77
Corpo: Particella 5233 .....	77
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	77
DESCRIZIONE GENERALE .....	77
Corpo: Particella 4532 .....	78
Corpo: Particella 4533 .....	78

Corpo: Particella 5229 .....	78
Corpo: Particella 5230 .....	78
Corpo: Particella 5231 .....	78
Corpo: Particella 5232 .....	79
Corpo: Particella 5233 .....	79
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	79
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	79
Corpo: Particella 4532 .....	79
Corpo: Particella 4533 .....	79
Corpo: Particella 5229 .....	79
Corpo: Particella 5230 .....	79
Corpo: Particella 5231 .....	79
Corpo: Particella 5232 .....	79
Corpo: Particella 5233 .....	79
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	80
Corpo: Particella 4532 .....	80
Corpo: Particella 4533 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5229 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5230 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5231 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5232 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5233 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	80
Corpo: Particella 4532 .....	80
Corpo: Particella 4533 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5229 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5230 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5231 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5232 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5233 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	80
Corpo: Particella 4532 .....	81
Corpo: Particella 4533 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5229 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5230 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5231 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5232 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5233 .....	81

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	81
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	81
Corpo: Particella 4532 .....	81
Corpo: Particella 4533 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5229 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5230 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5231 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5232 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5233 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	82
Corpo: Particella 4532 .....	82
Corpo: Particella 4533 .....	82
Corpo: Particella 5229 .....	82
Corpo: Particella 5230 .....	82
Corpo: Particella 5231 .....	82
Corpo: Particella 5232 .....	82
Corpo: Particella 5233 .....	82
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	82
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	82
Corpo: Particella 4532 .....	82
Corpo: Particella 4533 .....	82
Corpo: Particella 5229 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5230 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5231 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5232 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Corpo: Particella 5233 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	82
Criterio di stima .....	82
Fonti d'informazione .....	82
Valutazione corpi.....	82
Adeguamenti e correzioni della stima .....	83
Prezzo base d'asta del lotto.....	83



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14-09-2022 alle 10.00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Esecutato:** OMISSIS  
**Altri creditori:** OMISSIS  
**Legale Creditori:** OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Novetti  
**Data nomina:** 12-11-2018  
**Data giuramento:** 21-11-2018  
**Data sopralluogo:** 08-01-2019  
**Cronologia operazioni peritali:** Sopralluogo 15.01.2019 Sopralluogo 21.02.2019

Beni in **Mozzanica (BG)**  
Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

## **Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa singola**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex**

Note: Appartamento posto al primo piano con autorimessa al piano interrato

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Note: OMISSIS usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie totale 121 mq, Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 553,90. Indirizzo Strada Statale 11 Padana Superiore, piano primo.

#### Intestazione:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Derivante da: Classamento automatico del 27/12/1991 - Costituzione in atti dal 25/03/1993

Confini: in senso orario a partire da nord: Prospiciente su alta unità immobiliare sub. 705 (ex sub. 4), altra unità immobiliare sub. 6, vano scala e parti comuni sub 2, prospiciente su cortile BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 7, indirizzo via Padana Superiore 11 n. 1 ex Strada Statale 11, piano S1, comune Mozzanica, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, superficie 19 mq, rendita € 43.18

Intestazione: OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, nuda proprietà per la quota 1/1

Derivante da: Costituzione in atti dal 25.03.1993

Confini: In senso orario da nord: altra unità immobiliare sub. 8, cortile B.C.N.C. identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), terrapieno, terrapieno e parti comuni B.C.N.C. sub. 2

#### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,2 Km), farmacia (1 km), Ufficio postale (1,3 km), alimentari (1 Km), asilo (1,3 km), scuola elementare e media (1,6 km), Ospedale di Treviglio (8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio, Treviglio, Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,4 km, stazione ferroviaria Caravaggio 4 km, autostrada, casello Romano di Lombardia 7 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 26 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione al primo piano con autorimessa singola**

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 1, oggetto della procedura esecutiva, consiste in un appartamento posto al primo piano ed un'autorimessa singola.

Le unità immobiliari in argomento sono ubicate all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità.

Le parti comuni ai soli appartamenti sono vano scala, lavanderia, centrale termica e al piano terra l'androne d'ingresso, identificate con il sub 2 BCNC.

Il portico e la corte/giardino sono nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al portico, parte comune ai subb. 5-6 e 706 il nuovo identificativo B.C.N.C. di cui alla alla particella 3102 sub. 704; mentre il cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari ha assunto l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'abitazione identificata catastalmente con il sub. 5 è posta al primo piano ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno, ripostiglio e due terrazzi; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

Superficie complessiva di circa mq **229,86**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974-75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. in opera e muratura, la copertura è a falde con canali e pluviali in lamiera preverniciata.

La scala interna di collegamento tra il piano interrato e il primo è in C.A. rivestita in granito con barriera di protezione e corrimano in legno

L'immobile edificato negli anni 1974-75 si presenta in discrete condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

	Note: Zona giorno e bagno piastrelle di ceramica cm 20x20
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>moquette</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Reparto notte e corridoio
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Condizionamento</i>	Note: Climatizzatore in una camera da letto
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> Note: Radiatori in ghisa
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 197/1974**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: OMISSIS

Per lavori: Nuova costruzione da adibirsi ad uso capannone artigianale con uffici e abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. R.C. 197 - Prot n 637

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1976 al n. di prot. 197

NOTE: Per unità immobiliare identificata con il sub. 7, autorimessa, si precisa che è stata rilasciata Agibilità riferita alla Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974 in data 23.12.1976

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa singola.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**L'abitazione identificata con il sub. 5** rispetto alla pratica edilizia, Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974, presenta lievi difformità (zona ingresso - ripostiglio).

Le parti comuni poste al piano interrato, identificate con il sub. 2, presentano difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto autorizzato e alla planimetria catastale.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne e successivamente si procederà alla variazione della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico.

**L'autorimessa identificata con il sub. 7** è conforme al progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti e sanzione amministrativa per la presentazione pratica edilizia in sanatoria, esclusi oneri tecnici ed opere.	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per l'abitazione

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con autorimessa singola [C6] siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con autorimessa singola [C6].  
siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale dell'unità identificata con il sub. 5 presenta come unica difformità la realizzazione di una porta di collegamento tra l'unità in oggetto e l'unità immobiliare censita con il subalterno 6, sopralluogo effettuato l'8 gennaio 2019.

Le parti comuni poste al piano interrato, identificate con il sub. 2, presentano difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto edilizio autorizzato e alla planimetria catastale.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne e successivamente si procederà alla variazione della planimetria catastale.

La planimetria dell'autorimessa identificata con il sub. 7 è conforme.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne e Variazione Catastale

Oneri di regolarizzazione	
Variazione della planimetria catastale.	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Note: La variazione catastale è relativa a parti comuni identificate al sub. 2 (B.C.N.C.) al piano interrato, essendo riportate sulla planimetria catastale dell'abitazione è necessario variare la planimetria di quest'ultima.

Da un'attenta e scrupolosa analisi della documentazione catastale si è accertato che il sub. 1 BCNC ad altre unità immobiliari era stato soppresso e costituita l'unità identificata con la particella 3102 sub 701 graffata con la particella 3539 sub 702 BCNC ad altre unità immobiliari senza aggiornare l'Elaborato Planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019 prot. BG0027163 in atti dall'11 marzo 2019, alla stesura di un nuovo Elaborato Planimetrico per poter procedere con giusta identificazione delle parti comuni BCNC ai vari subalterni; è stato soppresso il BCNC identificato alla particella 3102 sub 701 graffato con la particella 3539 sub 702, e successivamente sono stati costituiti i BCNC di cui alla particella 3102 sub. 703 graffato con la particella 3539 sub. 702 (corte) ed il BCNC di cui alla particella 3102 sub. 704 (portico).

### Conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale per l'abitazione; l'autorimessa sub. 7 è conforme.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/12/1973 al 16/04/2008.

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.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS, trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del

contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602 del 29.09.73; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: L. 77.549.880; Importo capitale: L. 38.774.940.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2005 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2005 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 500.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;  
Note: Creditore ipotecario: OMISSIS, contro OMISSIS (usufrutto) OMISSIS (nuda proprietà).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;  
Note: Contro OMISSIS (usufrutto).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

La presente RETTIFICA Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. 37817 RG e 25031 RP, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al primo piano con autorimessa singola

**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:** Abitazione al primo piano con autorimessa singola

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Abitazione al primo piano con autorimessa singola

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La lavanderia, i ripostigli e la centrale termica posti al piano interrato e la zona ingresso al piano terra sono parti comuni, identificati con il sub. 2 BCNC, ai subalterni 5 e 6; per tale motivo viene calcolata la metà della superficie ed attribuita ai subalterni 5 e 6.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso al piano terra BCNC sub 2	sup reale lorda	3,77	0,25	0,94
Abitazione al primo piano	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00
Terrazzi	sup reale lorda	71,50	0,25	17,88
Lavanderia al piano interrato BCNC sub 2	sup reale lorda	24,90	0,40	9,96
Ripostiglio al piano interrato BCNC sub 2	sup reale lorda	5,84	0,25	1,46
Centrale Termica al piano terra BCNC sub 2	sup reale lorda	5,85	0,25	1,46
		<b>229,86</b>		<b>149,70</b>

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.

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Accessori:

<p>Abitazione al primo piano con autorimessa singola 1. Box singolo</p>	<p>Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 19.43 mq Valore a corpo: € <b>12000</b> Note: Pavimento in piastrelle di ceramica sagomata, porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale, impianto elettrico. Si precisa che l'autorimessa in oggetto è direttamente comunicante con l'autorimessa identificata catastalmente con il sub. 8.</p>
---	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura delle unità immobiliari in esecuzione consente la formazione di Cinque Lotti; i beni in oggetto identificati catastalmente con la particella 3102 sub. 5 e sub. 7 si configurano ai fini della vendita come Lotto 1.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Libero da persone, ma occupato da cose, beni mobili.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento. Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzanica.

Nella valutazione dei Lotti 1, 2 e 3 si è preso in considerazione il valore dei terreni di cui alle particelle 3102 sub. 703 e 3539 sub. 702 essendo gli stessi B.C.N.C. agli immobili identificati nei suddetti lotti.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare: **2 semestre 2021**, fascia/zona R1/extraurbana/restante parte del territorio, tipo di destinazione: residenziale min. €/mq 650 max €/mq 810;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi riscontrati in zona per appartamenti min. €/mq 400 max. €/mq 800

Valori medi riscontrati in zona per autorimesse singole calcolate a corpo min. € 11.000 - max. € 15.000 ;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia **anno 2021**, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con annesso Box singolo [C6] Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.305,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso al piano terra BCNC sub 2	0,94	€ 650,00	€ 611,00
Abitazione al primo piano	118,00	€ 650,00	€ 76.700,00
Terrazzi	17,88	€ 650,00	€ 11.622,00
Lavanderia al piano interrato BCNC sub 2	9,96	€ 650,00	€ 6.474,00
Ripostiglio al piano interrato BCNC sub 2	1,46	€ 650,00	€ 949,00
Centrale Termica al piano terra BCNC sub 2	1,46	€ 650,00	€ 949,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.305,00
Valore corpo			€ 97.305,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 109.305,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.305,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al primo piano con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	149,70	€ 109.305,00	€ 109.305,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.395,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.450,00

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 91.459,25

Valore diritto e quota € 91.459,25

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **91.459,25**

## **Lotto: 002 - Abitazione con autorimessa doppia**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione al primo piano con autorimessa doppia.**

**Abitazione di tipo civile [A2] e Autorimessa [C6] siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Note: Appartamento posto al primo piano con autorimessa doppia al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Note: OMISSIS usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Fabbricati: Abitazione di tipo civile [A2]**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5, superficie totale 171 mq, Totale escluse aree scoperte 158 mq, rendita € 724,33. Indirizzo Strada Statale 11 Padana Superiore, piano primo

Intestazione:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Derivante da: Classamento automatico del 27/12/1991 - Costituzione in atti dal 25/03/1993

Confini: in senso orario a partire da nord: Prospiciente sul altra unità immobiliare sub 705 (ex sub. 4), prospiciente su cortile BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), vano scala e parte comune sub. 2, altra unità immobiliare sub. 5.

**Identificato al catasto Fabbricati: Autorimessa [C6]**

Comune Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie 36 mq, rendita € 70,70 indirizzo via Padana Superiore 11 n. 1 ex Strada Statale 11, piano S1

Intestazione:

OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS, nuda proprietà per la quota 1/1

Derivante da: Costituzione in atti dal 25.03.1993

Confini: In senso orario da nord: parti comuni B.C.N.C. sub. 2, cortile B.C.N.C. identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), altra unità immobiliare sub. 7, parti comuni B.C.N.C. sub. 2

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,2 Km), farmacia (1 km), Ufficio postale (1,3 km), alimentari (1 Km), asilo (1,3 km), scuola elementare e media (1,6 km), Ospedale di Treviglio (8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio, Treviglio, Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,4 km, stazione ferroviaria Caravaggio 4 km, autostrada, casello Romano di Lombardia 7 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 26 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione al primo piano con autorimessa doppia**

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 2, oggetto della procedura esecutiva, consiste in un appartamento posto al primo piano ed un'autorimessa doppia.

Le unità immobiliari in argomento sono ubicate all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità.

Le parti comuni ai soli appartamenti sono vano scala, lavanderia, centrale termica e al piano terra l'androne d'ingresso, identificate con il sub 2 BCNC.

Il portico e la corte/giardino sono nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al portico, parte comune ai subb. 5-6 e 706 il nuovo identificativo B.C.N.C. di cui alla alla particella 3102 sub. 704; mentre il cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari ha assunto l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'abitazione identificata catastalmente con il sub. 6 è posta al primo piano ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due terrazzi, ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

Superficie complessiva di circa mq **270,52**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974-75

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. in opera e muratura, la copertura è a falde con canali e pluviali in lamiera preverniciata.

La scala interna di collegamento tra il piano interrato e il primo è in C.A. rivestita in granito con barriera di protezione e corrimano in legno

L'immobile edificato negli anni 1974-75, l'unità in argomento è stata ristrutturata nel 1999; si presenta in discrete condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Zona giorno in piastrelle di ceramica sagomate, nei bagni

	piastrelle di ceramica cm 20x20, nelle camere in parquet ulivo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Condizionamento</i>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> Note: Radiatori in ghisa
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 197/1974**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione da adibirsi ad uso capannone artigianale con uffici e abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. R.C. 197 - Prot n 637

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1976 al n. di prot. 197

NOTE: Per unità immobiliare identificata con il sub. 8, autorimessa, si precisa che è stata rilasciata Agibilità riferita alla Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974 in data 23.12.1976

**Numero pratica: 29/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne ed esterne

Presentazione in data 29/04/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 21/06/1999 al n. di prot. 3193

NOTE: Da indagini esperite all'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzanica non è stata presentata la fine lavori e neppure la domanda di abitabilità di quanto edificato. Dal sopralluogo si è riscontrato che la demolizione del tavolato della cucina non è stata eseguita.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con autorimessa doppia [C6].  
siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**L'abitazione** identificata con il sub. 6 rispetto alle pratiche edilizie, Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974 e Concessione Edilizia n. 29/99 del 21.06.1999, presenta lievi difformità (zona ingresso- ripostiglio).

Le parti comuni poste al piano interrato, identificate con il sub. 2, presentano difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto autorizzato e alla planimetria catastale.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne e successivamente si procederà alla variazione della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico.

**L'autorimessa** identificata con il sub. 8 è conforme al progetto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti e sanzione amministrativa per la presentazione pratica edilizia in sanatoria, esclusi oneri tecnici ed opere.	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Note: Non è stata presentata la fine lavori dopo la C.E. n. 29/99.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per l'abitazione.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con autorimessa doppia [C6].  
siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione:

	90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con autorimessa doppia [C6].  
siti in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale dell'unità identificata con il sub. 6 presenta come unica difformità la realizzazione di una porta di collegamento tra l'unità in oggetto e l'unità immobiliare censita con il subalterno 5, sopralluogo effettuato l'8 gennaio 2019.

Le parti comuni poste al piano interrato, identificate con il sub. 2, presentano difformità tra lo stato dei luoghi rispetto al progetto edilizio autorizzato e alla planimetria catastale.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne e successivamente si procederà alla variazione della planimetria catastale.

La planimetria catastale dell'autorimessa identificata con il sub. 8 è conforme.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne e Variazione Catastale

Oneri di regolarizzazione	
Variazione della planimetria catastale.	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Note: L'autorimessa sub. 8 risulta conforme rispetto la planimetria catastale.

La variazione catastale è relativa alle parti comuni identificate al sub. 2 (B.C.N.C.) al piano interrato, essendo riportate sulla planimetria catastale dell'abitazione è necessario variare la planimetria di quest'ultima.

Da un'attenta e scrupolosa analisi della documentazione catastale si è accertato che il sub 1. BCNC ad altre unità immobiliari era stato soppresso e costituita l'unità identificata con la particella 3102 sub. 701 graffata con la particella 3539 sub. 702 BCNC ad altre unità immobiliari senza aggiornare l'Elaborato Planimetrico.

In data 8 marzo 2019 prot. BG0027163 in atti dall' 11 marzo 2019, il sottoscritto perito ha proceduto alla stesura di un nuovo Elaborato Planimetrico per poter procedere con la giusta identificazione delle parti comuni BCNC ai vari subalterni; è stato soppresso il BCNC identificato alla particella 3102 sub. 701 graffato con la particella 3539 sub. 702, e successivamente sono stati costituiti i B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702 come cortile/giardino comune ad altre unità immobiliari ed il B.C.N.C. di cui alla alla particella 3102 sub. 704 (portico).

### Conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale per l'abitazione.

L'autorimessa identificata con il sub. 8 è conforme.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/12/1973 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultrannovennale stipulato con atto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602 del 29.09.73; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: L. 77.549.880; Importo capitale: L. 38.774.940.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2005 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2005 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 500.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;

Note: Creditore ipotecario: OMISSIS, contro OMISSIS (usufrutto) OMISSIS (nuda proprietà).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57; Note: Contro OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;



Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

La presente RETTIFICA Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. 37817 RG e 25031 RP, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al primo piano con autorimessa doppia

## 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:** Abitazione al primo piano con autorimessa doppia

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione al primo piano con autorimessa doppia

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La lavanderia, i ripostigli e la centrale termica posti al piano interrato e la zona ingresso al piano terra sono parti comuni, identificati con il sub. 2 BCNC, ai subalterni 5 e 6; per tale motivo viene calcolata la metà della superficie ed attribuita ai subalterni 5 e 6.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Centrale Termica al piano interrato BCNC sub 2	sup reale lorda	5,85	0,25	1,46
Ingresso al piano terra BCNC sub 2	sup reale lorda	3,77	0,25	0,94

Abitazione al primo piano	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
Terrazzi	sup reale lorda	70,16	0,25	17,54
Lavanderia al piano interrato BCNC sub 2	sup reale lorda	24,90	0,40	9,96
Ripostigli al piano interrato BCNC sub 2	sup reale lorda	5,84	0,25	1,46
		<b>270,52</b>		<b>191,37</b>

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.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Accessori:**

Abitazione al primo piano con autorimessa doppia 1. Box doppio in parallelo	Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 36.00 mq Valore a corpo: € <b>22000</b> Note: Pavimento in piastrelle di ceramica sagomata, n. 2 porte basculanti in lamiera zincata con apertura manuale, impianto elettrico. Si precisa che l'autorimessa in oggetto è direttamente comunicante con l'autorimessa identificata catastalmente con il sub. 7.
--	--

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La natura delle unità immobiliari in esecuzione consente la formazione di Cinque Lotti; i beni in oggetto identificati catastalmente con la particella 3102 sub. 6 e sub. 8 si configurano ai fini della vendita come Lotto 2.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

##### **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che l'esecutata Sig.ra OMISSIS risulta residente nel OMISSIS

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzanica.

Nella valutazione dei Lotti 1, 2 e 3 si è preso in considerazione il valore dei terreni di cui alle particelle 3102 sub. 703 e 3539 sub. 702 essendo gli stessi B.C.N.C. agli immobili identificati nei suddetti lotti.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare: **2 semestre 2021**, fascia/zona R1/extraurbana/restante parte del territorio, tipo di destinazione: residenziale min. €/mq 650 max €/mq 810;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi riscontrati in zona per appartamenti min. €/mq 400 max. €/mq 800

Valori medi riscontrati in zona per autorimesse singole calcolate a corpo min. € 11.000 - max. € 15.000 ;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia **anno 2021**, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Abitazione di tipo civile [A2] al primo piano con annessa autorimessa doppia in parallelo [C6] Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.384,00.

Il suddetto valore riflette le attuali condizioni e consistenze dell'unità immobiliare, con ogni adiacenze e pertinenze ivi compreso il cortile-giardino comune ad altre unità immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Centrale Termica al piano interrato BCNC sub 2	1,46	€ 650,00	€ 949,00
Ingresso al piano terra BCNC sub 2	0,94	€ 650,00	€ 611,00
Abitazione al primo piano	160,00	€ 650,00	€ 104.000,00
Terrazzi	17,54	€ 650,00	€ 11.401,00
Lavanderia al piano interrato BCNC sub 2	9,96	€ 650,00	€ 6.474,00
Ripostigli al piano interrato BCNC sub 2	1,46	€ 650,00	€ 949,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.384,00
Valore corpo			€ 124.384,00
Valore accessori			€ 22.000,00
Valore complessivo intero			€ 146.384,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 146.384,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al primo piano con autorimessa doppia	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio in parallelo	191,37	€ 146.384,00	€ 146.384,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.957,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.450,00

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 122.976,40

Valore diritto e quota € 122.976,40

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **122.976,40**

**Lotto: 003 - Uffici, capannoni ed appezzamenti di terreno****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: UFFICI al piano terra. Particella 3102 sub 706 (ex sub. 3)**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Note: Uffici posti al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 706, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale 146 mq, rendita € 1.368,61 scheda catastale BG0027163, indirizzo Via Padana Superiore 1, piano terra.

**Intestazione:**

OMISSIS nata OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Derivante da: Variazione del 08/03/2019 prot. BG 0027163 in atti dal 11/03/2019 Divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6629.1/2019)

Confini: in senso orario a partire da nord: Unità immobiliare sub. 705 (ex sub. 4), prospiciente su cortile BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), portico BCNC sub. 704 (ex sub.1), ingresso e vano scala BCNC sub. 2.

Note: A seguito dei vari sopralluoghi si è accertata una elevata difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale dell'unità in oggetto e le pratiche edilizie.

Con regolare presentazione pratica edilizia, Concessione Edilizia n. 17/99, sono stati realizzati dei nuovi uffici, comunicanti con quelli esistenti, sulla porzione di immobile adibita a laboratorio/officina meccanica, detti locali non sono stati denunciati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo, di fatto non risultavano accatastati.

A fronte dello stato di fatto si è reso necessario, da parte del sottoscritto perito, eseguire l'accatastamento e l'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa (in data 8 marzo 2019 prot. BG0027163 in atti dall'11 marzo 2019): sono state soppresse tre unità identificate alla particella 3102 sub. 3 (uffici) e sub. 4 (laboratorio) e il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 701 graffato con la particella 3539 sub. 702; successivamente sono state costituite quattro unità identificate alla particella 3102 sub. 705 (laboratorio) e sub. 706 (uffici), il B.C.N.C. di cui alla alla particella 3102 sub. 703 graffato con la particella 3539 sub. 702 (corte) ed il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704 (portico); oltre a procedere alla stesura di nuovo Elaborato Planimetrico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento contro OMISSIS

Si precisa che a seguito dei vari sopralluoghi si è accertata la difformità catastale tale per cui si è proceduto all'accatastamento e variazione di unità immobiliari, le operazioni suddette hanno comportato la soppressione della particella 3102 sub. 3 con il nuovo identificativo sub. 706.

Si dichiara la NON corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento n. 5605 del 01.07.2019, trascritto a Bergamo il 23.07.2019 ai nn. 37817/25031 contro OMISSIS

Dati catastali: Fig. 8, particella 3102, sub. 706 Dati catastali nell'atto di pignoramento: Fig. 8, particella 3102, sub. 3 (unità soppressa in data 8.3.2019 prot. BG0027163 in atti dal 11.03.2019)

-----

**Identificativo corpo: LABORATORIO/OFFICINA meccanica al piano terra.**

**Particella 3102 sub. 705 (ex sub. 4)**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Note: Laboratorio posto al piano terra con servizi e deposito (ex spogliatoio)

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102, subalterno 705, categoria C/3, classe 2, consistenza 822 mq, superficie totale 850 mq, rendita € 1.358,49, indirizzo Via Padana Superiore 1, piano terra

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Derivante da: Variazione del 08/03/2019 prot. BG 0027163 in atti dal 11/03/2019 Divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6629.1/2019)

Confini: in senso orario a partire da nord: Cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), altra unità immobiliare identificata con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub. 703, altra unità immobiliare sub. 706 (ex sub. 3), ingresso e vano scala BCNC sub. 2, cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1)

Note: A seguito dei vari sopralluoghi si è accertata una elevata difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale dell'unità in oggetto e le pratiche edilizie.

Con regolare presentazione pratica edilizia, Concessione Edilizia n. 17/99, sono stati realizzati dei nuovi uffici, comunicanti con quelli esistenti, sulla porzione di immobile adibita a laboratorio/officina meccanica, detti locali non sono stati denunciati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo, di fatto non risultavano accatastati.

A fronte dello stato di fatto si è reso necessario, da parte del sottoscritto perito, eseguire l'accatastamento e l'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa (in data **8 marzo 2019** prot. BG0027163 in atti dall'11 marzo 2019): sono state soppresse tre unità identificate alla particella 3102 sub. 3 (uffici) e sub. 4 (laboratorio) e il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 701 graffato con la particella 3539 sub. 702; successivamente sono state costituite quattro unità identificate alla particella 3102 sub. 705 (laboratorio) e sub. 706 (uffici), il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 703 graffato con la particella 3539 sub. 702 (corte) ed il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704 (portico); oltre a procedere alla stesura di nuovo Elaborato Planimetrico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento contro OMISSIS.

Si dichiara la **NON** corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento n. 5605 del 01.07.2019, trascritto a Bergamo il 23.07.2019 ai nn. 37817/25031 contro OMISSIS:

Dati catastali Fg. 8, particella 3102, sub. 705, Dati catastali nell'atto di pignoramento Fg. 8, particella 3102, sub. 4 (unità soppressa in data 8.3.2019 prot. BG0027163 in atti dal 11.03.2019)

Si precisa che a seguito dei vari sopralluoghi si è accertata la difformità catastale tale per cui si è proceduto all'accatastamento e variazione di unità immobiliari, le operazioni suddette hanno comportato la modifica della particella 3102 sub. 4 con il nuovo identificativo sub. 705.

-----

**Identificativo corpo: DEPOSITO al piano terra.**

**Particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Note: Deposito posto al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102-3539, subalterno 702-703, categoria D/7, rendita € 2.666,00 scheda catastale BG0122174, indirizzo Strada Statale 11 Padana Superiore, piano terra

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Derivante da: Variazione del 10.04.2009 prot. BG0122174 divisione-ampliamento

Confini: in senso orario a partire da nord: Cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), altra unità immobiliare particella 3539 sub 701, cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), altra unità immobiliare particella 3102 sub. sub 705 (ex sub. 4).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati negli atti di pignoramento.

-----

**Identificativo corpo: MAGAZZINO al piano terra. Particella 3539 sub 701**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

Note: Magazzino posto al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539, subalterno 701, categoria C/2, classe U, consistenza 455 mq, superficie 491 mq, rendita € 540,47 indirizzo Strada Statale 11 Padana Superiore, piano terra

Intestazione:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

Confini: in senso orario a partire da nord: su tre lati cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), ad ovest altra unità immobiliare identificata con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento contro OMISSIS;

NON si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli dell'atto di pignoramento contro OMISSIS in quanto non è indicato il subalterno 701.

-----

**Identificativo corpo: APPEZZAMENTO DI TERRENO, particella 4237.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS  
usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 4237, qualità Seminativo, classe U, superficie catastale 11 are 64 ca, reddito dominicale: € 6,31, reddito agrario: € 6,31

**Intestazione:**

OMISSIS nata a OMISSIS) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

**Derivante da:** Frazionamento del 04.05.1998 in atti dal 11/05/1998 n. 920685.1/1998

**Confini:** In senso orario da nord: mappale 4236, cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), mappale 4530 e mappale 5253.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati negli atti del pignoramento.

-----

**Identificativo corpo: APPEZZAMENTO DI TERRENO, particella 4530.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS  
usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 4530, qualità Sem Irr Arb, classe U, superficie catastale 12 are 20 ca, reddito dominicale: € 11,97, reddito agrario: € 10,71

**Intestazione:**

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

**Derivante da:** Frazionamento del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n. BG0111033

**Confini:** In senso orario da nord: mappale 4237, cortile comune BCNC identificato con la particella 3102 sub. 703 graffata con la particella 3539 sub. 702 (ex sub. 1), mappale 5229, mappale 4531 e mappale 3100.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento contro OMISSIS.

NON si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento n. 5605 del 01.07.2019, trascritto a Bergamo il 23.07.2019 ai nn. 37817/25031 contro OMISSIS

Dati catastali Fg. 9, particella 4530, superficie 12 are 20 ca (Frazionamento del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n.

BG0111033)

Dati catastali nell'atto di pignoramento Fg. 9, particella 4530, **superficie 12 are 50 ca**

Si precisa che con il frazionamento, del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n. BG0111033, la particella 4530 della superficie di 12,50 are viene frazionata in:

a) particella 4530 della superficie di 12,20 are

b) particella 5229 della superficie di 0,30 are (Oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,2 Km), farmacia (1 km), Ufficio postale (1,3 km), alimentari (1 Km), asilo (1,3 km), scuola elementare e media (1,6 km), Ospedale di Treviglio (8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio, Treviglio, Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,4 km, stazione ferroviaria Caravaggio 4 km, autostrada, casello Romano di Lombardia 7 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 26 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al corpo **Uffici al piano terra**

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3, oggetto della procedura esecutiva, consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno.

Il bene immobiliare in argomento è ubicato all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

All'unità immobiliare identificata con la **particella 3102 sub. 706 (ex sub. 3)** ubicata in Comune di Mozzanica in Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11), si accede da accesso carrale unico per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Il bene identificato catastalmente con il sub. 706 (ex sub. 3) comprende un ampio ingresso/sala d'attesa, tre uffici, un servizio igienico, un locale adibito a ripostiglio/archivio e un terrazzo.

Il portico e la corte/giardino erano nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al portico, parte comune anche ai subb. 5-6 il nuovo identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704; mentre il cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari ha assunto l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'unità immobiliare è in aderenza con un altro fabbricato adibito a laboratorio/officina meccanica, dove si accede tramite scala in ferro.

Superficie complessiva di circa mq **165,25**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974-75

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1



**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. in opera e muratura, la copertura è a falde con canali e pluviali in lamiera preverniciata.

L'immobile edificato negli anni 1974-75 e ristrutturato nel 1999 si presenta in discrete condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Condizionamento</i>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975-1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **Laboratorio/officina meccanica al piano terra**

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3, oggetto della procedura esecutiva, consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno.

L'unità immobiliare in argomento è ubicata all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corteo/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

All'unità immobiliare identificata con la **particella 3102 sub. 705 (ex sub. 4)** ubicata in Comune di Mozzanica in Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11), si accede da accesso carrale unico per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Il cortile/giardino erano nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al portico, parte comune anche ai subb. 5-6 il nuovo identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704; mentre il cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari ha assunto l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'immobile è in aderenza con un altri fabbricati adibiti ad uffici e a deposito.

Superficie complessiva di circa mq **848,69**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974-75

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999 parte della superficie del laboratorio è stata destinata all'ampliamento degli uffici.

Ha un'altezza utile interna di circa m. i bagni e locale adibito a deposito soppalcato circa H= 4, laboratorio da 4.50 a 6.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. e struttura prefabbricata.

L'immobile edificato negli anni 1974-75 si presenta in discrete condizioni considerando che è da tempo inutilizzato. I locali adibiti a servi igienici sono da ristrutturare, il locale ora adibito a deposito materiale (ex spogliatoio) è stato soppalcato con struttura in ferro è presente una scala in ferro.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> Note: Porte con maniglione antipanico (Uscite d'emergenza)
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>acciaio inox</b>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Pavimento dei bagni ed ex spogliatoio ora utilizzato come deposito
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a radars</b> Riferito limitatamente a: solo in una zona
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975-1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **Deposito al piano terra**

L'edificio in argomento è ubicato all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corteo/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3 oggetto della procedura esecutiva consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno.

All'unità immobiliare in argomento, identificata con la particella 3102 sub. 702 graffata con la particella 3539 sub. 703 ubicata in Comune di Mozzanica in Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11), si accede da accesso carrabile unico per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Il cortile/giardino erano nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'immobile è in aderenza con un altri fabbricati, uno adibito a laboratorio/officina meccanica (lato ad ovest) e l'altro a magazzino (lato ad est).

Superficie complessiva di circa mq **425,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998-1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. 7.50

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. e struttura prefabbricata.

L'immobile edificato negli anni 1998-99 si presenta in buone condizioni considerando che è da tempo inutilizzato; è comunicante con i capannoni identificati con la particella 3102 sub 705 (ex sub. 4) (lato ovest) e con la particella 3539 sub 701 (lato est).

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> protezione: <b>vetro u-glass</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> Note: Porta con maniglione antipanico (Uscita d'emergenza)
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>portoni scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>fibrocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>buone</b> Note: E' presente carroponte con portata 6,3 T anno di installazione 1999.
<i>Termico</i>	alimentazione: <b>metano</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Esistenza carri ponte	SI
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino al piano terra**

Il bene in argomento è ubicato all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3 oggetto della procedura esecutiva consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno.

All'unità immobiliare in argomento identificata con la particella 3539 sub. 701 ubicata in Comune di Mozzanica in Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11), si accede da accesso carrale unico per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Il cortile/giardino erano nelle planimetrie catastali identificati con il sub. 1 BCNC (parte comune ad altre unità immobiliari), da una attenta analisi della documentazione catastale si evince che il sub. 1 era stato soppresso e costituito il sub. 701 senza aggiornare l'elaborato planimetrico.

Il sottoscritto perito ha provveduto, in data 8 marzo 2019, ad aggiornare l'elaborato planimetrico attribuendo al cortile/giardino parte comune anche ad altre unità immobiliari l'identificativo B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub 703 graffato con la particella 3539 sub 702.

L'immobile è in aderenza e comunicante sul lato ad ovest con il capannone identificato con la particella 3102 sub 702 graffato alla particella 3539 sub 703.

Superficie complessiva di circa mq **495,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1974-1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. 5.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** Il sistema di costruzione è in maglia di pilastri e setti in C.A. e prisme.

L'immobile è stato edificato negli anni 1974-75, nel 1999 sono stati eseguiti lavori interni.

Il fabbricato si presenta in scadente stato di conservazione in quanto da tempo inutilizzato.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> protezione: <b>vetro u-glass</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

<i>Idrico</i>	Riferito limitatamente a: solo nel bagno

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</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

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Appezamento di terreno, particella 4237**

L'unità immobiliare in argomento è ubicata all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3 oggetto della procedura esecutiva consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno censiti ai mappali 4237 e 4530.

L'appezzamento di **terreno identificato con il mappale 4237** è sito in Comune di Mozzanica recintato su due lati ed inglobato con altri mappali della stessa proprietà; si accede dalla contigua proprietà posta sul lato sud, la quale ha accesso carrale da Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11) è l'unico accesso per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Superficie complessiva di circa mq **1.164,00**

Il terreno risulta di forma regolare

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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
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

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Appezzamento di terreno, particella 4530**

L'unità immobiliare in argomento è ubicata all'interno di un complesso immobiliare dove al piano terra sono posti gli uffici con servizi, al primo piano vi sono due appartamenti e al piano interrato due autorimesse e parti comuni ai soli appartamenti, tre capannoni ed un'ampia area adibita a corte/giardino comune a tutte le unità oltre a due appezzamenti di terreno.

Il compendio immobiliare facente parte del LOTTO 3 oggetto della procedura esecutiva consiste in uffici con servizi posti al piano terra, un capannone adibito a laboratorio/officina meccanica, un capannone adibito a deposito e un altro capannone adibito a magazzino, i capannoni sono in aderenza l'uno con l'altro; oltre a due appezzamenti di terreno censiti ai mappali 4237 e 4530.

L'appezzamento di **terreno identificato con la particella 4530** è ubicato in Comune di Mozzanica; una parte dello stesso è recintato su quattro lati con rete metallica e presenta un cancello pedonale dove al suo interno è presente una casetta in legno per deposito attrezzi ed una piscina. Dette opere sono abusive.

La particella 4530, facente parte del compendio immobiliare con altre particelle della stessa proprietà, è accessibile dalla contigua proprietà posta sul lato est, la quale ha accesso carrabile da Via Padana Superiore 11 n. 1 (ex S.S. 11) è l'unico accesso per tutto il complesso immobiliare descritto in perizia ai Lotti 1-2 e 3.

Superficie complessiva di circa mq **1.220,00**

Il terreno risulta di forma regolare

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

**Numero pratica: 197/1974**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione da adibirsi ad uso capannone artigianale con uffici e abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. R.C. 197 - Prot n 637

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1976 al n. di prot. 197

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Uffici al piano terra

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

**Numero pratica: 17/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne per la realizzazione nuovi uffici posti al servizio dell'attività artigianale esistente.

Presentazione in data 01/03/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/1999 al n. di prot. 17/99

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata presentata la fine lavori, la variazione catastale e la domanda di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Uffici al piano terra

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

**Numero pratica: 197/1974**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione da adibirsi ad uso capannone artigianale con uffici e abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. R.C. 197 - Prot n 637

Abitabilità/agibilità in data 23/12/1976 al n. di prot. 197

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Laboratorio/officina meccanica al piano terra

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

**Numero pratica: 17/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne per la realizzazione nuovi uffici posti al servizio dell'attività artigianale esistente.

Presentazione in data 01/03/1999 al n. di prot.

Rilascio in data 27/05/1999 al n. di prot. 17/99

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata presentata la fine lavori, la variazione catastale e la domanda di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Laboratorio/officina meccanica al piano terra

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Numero pratica: 72/98 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di edificio esistente produttivo esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 24/11/1998 al n. di prot. R.C. 72/98 - Prot n 5607

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito al piano terra

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Numero pratica: 30/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 72/98: il progetto prevede la chiusura delle testate del portico autorizzato con C.E. 72/98

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/04/1999 al n. di prot. 3194

Rilascio in data 16/07/1999 al n. di prot. 30/99

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nel progetto edilizio non erano previsti gli impianti, è precisato che sarà cura del committente predisporre opportuna progettazione sia dell'impianto elettrico che di quello di riscaldamento. Di fatto sono presenti impianto elettrico, impianto di riscaldamento ed è installato anche il carroponete. Nel prospetto sud è stata realizzata una porta, non prevista nel progetto edilizio e non è riportata nella planimetria catastale. Non è stata presentata la fine



lavori e neppure la domanda di agibilità.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito al piano terra

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S.S. 11  
Numero pratica: 186/74 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione capannone per deposito prodotti ortofrutticoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 30/03/1974 al n. di prot. R.C. 186/73 - Prot n 3273

Abitabilità/agibilità in data 04/09/1976 al n. di prot. 186

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino al piano terra

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S.S. 11  
Numero pratica: 4/99**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Opere interne ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08

Per lavori: Opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti: formazione di divisorio interno al magazzino esistente per realizzazione sala di verniciatura.

Presentazione in data 14/01/1999 al n. di prot. 4/99

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il tavolato interno per la sala verniciatura non è stato realizzato, mentre il tavolato per il disimpegno/anti-bagno è stato realizzato in modo diverso da quanto previsto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino al piano terra

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Uffici al piano terra.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Gli uffici identificati con la **particella 3102 sub. 706 (ex sub. 3)** rispetto alle pratiche edilizie, Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974 risultano difformi per la realizzazione di una porta di collegamento tra i due uffici e la chiusura di una finestra nel servizio igienico; mentre rispetto alla Concessione Edilizia n. 17/99 del 27.05.1999 le opere realizzate non rispecchiano quelle autorizzate.

Si precisa che non è stata presentata in Comune la Comunicazione di Fine Lavori in quanto non era stata effettuata la denuncia di accatastamento dei nuovi uffici.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Domanda di Agibilità in Sanatoria completa di collaudo e certificazioni a norma degli impianti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere difformi e presentazione Domanda di agibilità in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione amministrativa per la presentazione della Domanda di agibilità in sanatoria, esclusi oneri tecnici, collaudo e certificati degli impianti.</i>	€ 464,00
<i>Sanzione amministrativa per presentazione pratica edilizia in sanatoria, opere interne.</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.464,00</b>	

Note: Sopralluogo effettuato il 21 febbraio 2019.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S.S. 11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il capannone adibito a laboratorio identificato con la **particella 3102 sub. 705 (ex sub. 4)** rispetto alle pratiche edilizie, Licenza di Costruzione 197 del 30.03.1974, e alla successiva Concessione Edilizia n. 17/99 del 27.05.1999 presenta diverse difformità: nel ex locale spogliatoio è presente una scala in ferro e una zona soppalcata, non c'è corrispondenza delle aperture (portoni, finestre e porte) oltre ad un tavolato nella zona servizi igienici.

Non risulta all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzanica la Comunicazione di Fine Lavori in quanto non era stata eseguita la denuncia di accatastamento dei nuovi uffici.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una Domanda di Agibilità in Sanatoria completa di collaudo e certificazioni a norma degli impianti.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e Domanda di Agibilità Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione amministrativa per la presentazione della Domanda di agibilità in sanatoria, esclusi oneri tecnici, collaudo e certificati degli impianti.</i>	€ 464,00
<i>Sanzione amministrativa per presentazione Pratica edilizia in sanatoria per opere difformi rispetto alla Licenza di Costruire 197/74, esclusi oneri tecnici ed opere edilizie</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.464,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il capannone adibito a deposito, identificato con la **particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703**, rispetto alle pratiche edilizie, C.E. 72/98 e successiva Variante C. E. 30/99 presenta le seguenti difformità: sono state realizzate porte sui prospetti nord e sud, sono stati installati l'impianto elettrico con carroponete ed impianto di riscaldamento, non previsti nel progetto.

Non è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori, non sono stati eseguiti i collaudi e non è stata presentata la Domanda di Agibilità.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, una Domanda di Agibilità in sanatoria completa di collaudo e certificazioni a norma degli impianti oltre alla presentazione dell'avvenuta variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e Domanda di agibilità sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzione amministrativa per la presentazione della Domanda di agibilità in sanatoria, esclusi oneri tecnici, collaudo e certificati degli impianti.</i>	€ 464,00
<i>Sanzione amministrativa per presentazione Pratica edilizia in sanatoria per opere difformi rispetto alla pratica edilizia, esclusi oneri tecnici ed opere edilizie.</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.464,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Magazzino al piano terra.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il capannone adibito a magazzino, identificato con la **particella 3539 sub 701**, rispetto alle pratiche edilizie nn. 183/74 e 4/99 presenta le seguenti difformità: sul prospetto nord non sono stati realizzati né la porta né il portone, il tavolato per la realizzazione della sala verniciatura non è stato costruito, il wc e disimpegno sono posti ad ovest e difformi dal progetto.

Non è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori dopo la pratica del 1999 e non è stata presentata la Domanda di Agibilità.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la presentazione di Domanda di Agibilità in Sanatoria

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e Domanda di agibilità sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione amministrativa per la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria per opere difformi rispetto alla pratica edilizia, esclusi oneri tecnici ed opere edilizie.	€ 1.000,00
Sanzione amministrativa per la presentazione della Domanda di Agibilità in sanatoria, esclusi oneri tecnici, collaudo e certificati degli impianti.	€ 464,00
<b>Totale oneri: € 1.464,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4237.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito sopralluogo, effettuato in data 21 febbraio 2019, si è accertata la costruzione di una tettoia in ferro in pessime condizioni; per tale motivo si consiglia la rimozione.

Note generali: Sul terreno identificato con la particella 4237 è edificata una piccola tettoia, tale costruzione non è stata regolarizzata con pratiche edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4530.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito sopralluogo, effettuato in data 21 febbraio 2019 si è accertato che su una porzione di terreno, adibito a prato, sono stati realizzati una piscina e di un fabbricato in legno per deposito attrezzi, il tutto delimitato da recinzione a rete metallica e con cancello anch'esso in rete metallica; le suddette opere sono state realizzate senza autorizzazione edilizia.

Tali difformità non sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in quanto le opere ricadono nella fascia di rispetto stradale (Strada Provinciale ex S.S. 11) Art. 8 delle N.T.A. Piano delle Regole: Sono vietate nuove costruzioni, sia entro che fuori terra.

Regolarizzabili mediante: Rimozione delle opere

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Uffici al piano terra.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: Magazzino al piano terra.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	10 m.
Altro:	Indice di sfruttamento: esistente Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: Apezzamento di terreno, particella 4237.

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche

Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati. Si precisa altresì che l'area è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Statale n. 11 Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7983 rilasciato in data 13.08.2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Appezamento intercluso da altri terreni. L'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11
Altezza massima ammessa:	10 ml
Altro:	Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4530.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009- Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati. Si precisa altresì che l'area è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Statale n. 11 Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7983 rilasciato in data 13.08.2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Appezamento intercluso da altri terreni. L'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11
Altro:	Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità urbanistica. Sono presenti opere realizzate senza autorizzazione edilizia, tali difformità non sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in quanto le opere ricadono nella fascia di rispetto stradale (Strada Provinciale ex S.S. 11)

Art. 8 delle N.T.A. Piano delle Regole: Sono vietate nuove costruzioni, sia entro che fuori terra.

Regolarizzabili mediante: rimozione delle opere.

**5. CONFORMITA' CATASTALE****Identificativo corpo: Uffici al piano terra. Particella 3102 sub 706 (ex sub. 3)****Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

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

Note: In data 8 marzo 2019 prot. BG0027163 in atti dall'11 marzo 2019, il sottoscritto perito ha proceduto alla variazione catastale della particella 3102 sub. 3 (ora sub. 706) e del sub. 4 (ora sub. 705) per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto a seguito dei vari sopralluoghi, si era accertata la difformità catastale delle unità in oggetto. (Con Concessione Edilizia n. 17/99 sono stati realizzati dei nuovi uffici comunicanti con quelli precedenti, sulla porzione di immobile adibita a laboratorio, ma non erano stati denunciati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo e quindi non risultavano accatastati).

Tramite procedura Docfa sono state soppresse tre unità identificate alla particella 3102 sub. 3 (uffici) e sub. 4 (laboratorio) e il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 701 graffato con la particella 3539 sub. 702; successivamente sono stata costituite quattro unità identificate alla particella 3102 sub. 705 (laboratorio) e sub. 706 (uffici), il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 703 graffato con la particella 3539 sub. 702 (corte/giardino) ed il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704 (portico); Inoltre il sottoscritto perito ha provveduto alla stesura di un nuovo Elaborato Planimetrico per poter procedere con la giusta identificazione delle parti comuni BCNC ai vari subalterni.

**Identificativo corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra. Particella 3102 sub. 705 (ex sub 4)****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S. S. 11**

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

Note: In data 8 marzo 2019 prot. BG0027163 in atti dall'11 marzo 2019, il sottoscritto perito ha proceduto alla variazione catastale della particella 3102 sub. 3 (ora sub. 706) e del sub. 4 (ora sub. 705) per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto a seguito dei vari sopralluoghi, si era accertata la difformità catastale delle unità in oggetto. (Con Concessione Edilizia n. 17/99 sono stati realizzati dei nuovi uffici comunicanti con quelli precedenti, sulla porzione di immobile adibita a laboratorio, ma non erano stati denunciati all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bergamo e quindi non risultavano accatastati).

Tramite procedura Docfa sono state soppresse tre unità identificate alla particella 3102 sub. 3 (uffici) e sub. 4 (laboratorio) e il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 701 graffato con la particella 3539 sub. 702; successivamente sono stata costituite quattro unità identificate alla particella 3102 sub. 705 (laboratorio) e sub. 706 (uffici), il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 703 graffato con la particella 3539 sub. 702 (corte/giardino) ed il B.C.N.C. di cui alla particella 3102 sub. 704 (portico); Inoltre il sottoscritto perito ha provveduto alla stesura di un nuovo Elaborato Planimetrico per poter procedere con la giusta identificazione delle parti comuni BCNC ai vari subalterni.

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra. Particella 3102 sub. 702 graffata con la particella 3539 sub. 703****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non sono rappresentate le porte poste sui prospetti nord e sud e l'altezza non è di 6.00 m, ma di 7,50 m. Sopralluogo effettuato l'8 gennaio 2019.

Tale difformità è sanabile con la presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Bergamo di una pratica di variazione della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

Oneri di regolarizzazione	
Diritti catastali e pratica di variazione planimetria catastale	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Conformità catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Magazzino al piano terra. Particella 3102 sub 701**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex S.S. 11**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è raffigurata nella planimetria catastale la porta sul prospetto ad est.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri di regolarizzazione	
Variazione planimetria catastale	€ 400,00
<b>Totale oneri: € 400,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

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

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Dati relativi al corpo: Uffici al piano terra Particella 3102 sub. 706 (ex sub. 3)**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/12/1973 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

-----



**Dati relativi al corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra Particella 3102 sub. 705 (ex sub. 4)**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/12/1973 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

-----  
**Dati relativi al corpo: Deposito al piano terra Particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 28/12/1973 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 ad oggi

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.

Note: Nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato: - che tra le unità compravendute fa parte anche un fabbricato ad uso artigianale adiacente ai fabbricati mappali 3102 e 3539, non ancora censito al catasto fabbricati, edificato in base alla Concessione Edilizia n. 72/98 (Accatatasto con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703 in data 10/04/2009).

Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS

In forza di Ricognizione di diritti reali a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra neces-

saria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

.....

**Dati relativi al corpo: Magazzino al piano terra Particella 3539 sub 701**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 29/11/1985 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 al 27/02/2013.

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.

Note: Nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato: - che tra le unità compravendute fa parte anche un fabbricato ad uso artigianale adiacente ai fabbricati mappali 3102 e 3539, non ancora censito al catasto fabbricati, edificato in base alla Concessione Edilizia n. 72/98 (Ora accatastato con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703). Si precisa inoltre che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

-----

**Dati relativi al corpo: Appezamento di terreno, particella 4237**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 08/10/1998 al 16/04/2008.

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.

Note: Accesso: avverrà solo ed esclusivamente attraverso la contigua proprietà della parte acquirente posta in lato sud. Irrigazione: il terreno è ceduto privo di acqua irrigua. Patto speciale: l'appezzamento di terreno oggetto del trascrivendo atto in contratto dovrà essere recintato a cure e spese dalla parte acquirente entro due mesi dal dì 8.10.1998 mediante muretto di altezza non inferiore a cm. 50 con sovrastante rete metallica.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

-----

**Dati relativi al corpo: Appezamento di terreno, particella 4530**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 26/03/1980 al 16/04/2008.

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.

Note: Ex particella 3101 ex 144/b

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 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.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita viene menzionato contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano, trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data OMISSIS rep. n. OMISSIS Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il OMISSIS ai nn. OMISSIS, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi al corpo: Uffici al piano terra Particella 3102 sub. 706 (ex sub. 3)**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602 del 29.09.73; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: L. 77.549.880; Importo capitale: L. 38.774.940;

Note: contro OMISSIS (proprietario 1/1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2005 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 500.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;  
Note: Creditore ipotecario:, OMISSIS contro Terzo datore di ipoteca OMISSIS (usufrutto) OMISSIS (nuda proprietà).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;  
Note: OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;  
La presente RETTIFICA Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. OMISSIS, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

-----  
**Dati relativi al corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra Particella 3102 sub. 705 (ex sub. 4)**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602 del 29.09.73; A rogito di OMISSIS in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: L. 77.549.880; Importo capitale: L. 38.774.940;  
Note: contro OMISSIS (proprietario quota 1/1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 10/02/2005 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/02/2005 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 750.000; Importo capitale: € 500.000;  
Note: Contro OMISSIS (proprietario quota 1/1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;  
Note: Creditore ipotecario: OMISSIS contro Terzo datore di ipoteca OMISSIS (usufrutto) OMISSIS (nuda proprietà).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;  
Note: contro OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;  
La presente RETTIFICA Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. OMISSIS, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

-----  
**Dati relativi al corpo: Deposito al piano terra Particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2003 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2003 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00;  
Note: Nel sopra citato atto vengono riportati, tra gli altri, tre unità immobiliari censite al catasto terreni al foglio 9:  
- particella 3545 di are 20,80;

- particella 3455 di are 21,70;
- particella 3461 are 0,90

Si precisa che con Tipo Mappale del 17/08/1976 prot. BG 0239907 in atti dal 10/07/2008 istanza n. 239877/08 i suddetti terreni vengono fusi e costituiscono la particella 3539 della superficie pari a 43,40 are Ente Urbano.

Con frazionamento del 18/05/2015 prot. n. BG 0111033 in atti dal 18/05/2015 la particella 3539 Ente Urbano viene frazionata in:

- a) particella 3539 della superficie di 43,10 are Ente Urbano;
- b) particella 5224 della superficie di 0,25 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)
- c) particella 5225 della superficie di 0,05 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

Nell'Atto notarile a firma Notaio OMISSIS nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato che l'iscrizione ipotecaria grava ... B) Porzione di fabbricato ad uso artigianale (adiacente al sopra descritto magazzino) sorta sull'area distinta con il mappale del foglio 9 catastale e foglio 8 di mappa numero 3454 sopra descritto e non ancora denunciato al N.C.E.U. (Ora accatastato con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;

Note: Si evidenzia che nel sopra descritto atto vengono riportati tre immobili censiti al Catasto Terreni con:

- particella 3461 della superficie pari a 0,90 are;
- particella 3454 della superficie pari a 20,80 are;
- particella 3455 della superficie pari a 21,70 are.

Si precisa che con Tipo Mappale del 17/08/1976 prot. OMISSIS in atti dal 10/07/2008 istanza n. 239877/08 i suddetti terreni vengono fusi e costituiscono la particella 3539 della superficie pari a 43,40 are Ente Urbano.

Con frazionamento del 18/05/2015 prot. n. OMISSIS in atti dal 18/05/2015 la particella 3539 Ente Urbano viene frazionata in:

- a) particella 3539 della superficie di 43,10 are Ente Urbano;
- b) particella 5224 della superficie di 0,25 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)
- c) particella 5225 della superficie di 0,05 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

Nell'Atto notarile a firma Notaio OMISSIS; nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato: che tra le unità compravendute fa parte anche un fabbricato ad uso artigianale adiacente ai fabbricati mappali 3102 e 3539, non ancora censito al catasto fabbricati, edificato in base alla Concessione Edilizia n. 72/98 su parte dell'area ai mappali 3102 e 3454 di catasto terreni.

Accatastato in data 10.04.2009 con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703.

Creditore ipotecario: OMISSIS contro Terzo datore di ipoteca OMISSIS (usufrutto) OMISSIS (nuda proprietà).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;

Il seguente pignoramento riporta tra gli immobili le unità censite al Catasto Terreni, fg 9:

- particella 3461 della superficie pari a 0,90 are;
- particella 3454 della superficie pari a 20,80 are;
- particella 3455 della superficie pari a 21,70 are.

Si precisa che con Tipo Mappale del 17/08/1976 prot. OMISSIS in atti dal 10/07/2008 istanza n. 239877/08 i suddetti terreni vengono fusi e costituiscono la particella 3539 della superficie pari a 43,40 are Ente Urbano.

Con frazionamento del 18/05/2015 prot. n. OMISSIS in atti dal 18/05/2015 la particella 3539 Ente Urbano viene frazionata in:

- a) particella 3539 della superficie di 43,10 are Ente Urbano;
- b) particella 5224 della superficie di 0,25 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)
- c) particella 5225 della superficie di 0,05 are (oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

Nell'Atto di compravendita e nell'atto di Ipoteca volontaria a firma Notaio Dr. OMISSIS datati 16-04-2008: nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato: che tra le unità compravendute fa parte anche un fabbricato ad uso artigianale adiacente ai fabbricati mappali 3102 e 3539, non ancora censito al catasto fabbricati, edificato in base alla Concessione Edilizia n. 72/98 su parte dell'area ai mappali 3102 e 3454 di catasto terreni.

(Ora accatastato con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703).

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

Il seguente pignoramento riporta tra gli immobili le unità censite al Catasto Terreni, fg 9:

- particella 3461 della superficie pari a 0,90 are;
- particella 3454 della superficie pari a 20,80 are;
- particella 3455 della superficie pari a 21,70 are.

Si precisa che con Tipo Mappale del 17/08/1976 prot. OMISSIS in atti dal 10/07/2008 istanza n. 239877/08 i suddetti terreni vengono fusi e costituiscono la particella 3539 della superficie pari a 43,40 are Ente Urbano.

Con frazionamento del 18/05/2015 prot. n. OMISSIS in atti dal 18/05/2015 la particella 3539 Ente Urbano viene frazionata in:

- a) particella 3539 della superficie di 43,10 are Ente Urbano;
- b) particella 5224 della superficie di 0,25 are (oggetto di esproprio da parte della Provincia di Bergamo)
- c) particella 5225 della superficie di 0,05 are (oggetto di esproprio da parte della Provincia di Bergamo)

Nell'Atto di compravendita e nell'atto di Ipoteca volontaria a firma Notaio Dr. OMISSIS datati 16-04-2008 (rep: nella Sezione D-ulteriori informazioni viene precisato: che tra le unità compravendute fa parte anche un fabbricato ad uso artigianale adiacente ai fabbricati mappali 3102 e 3539, non ancora censito al catasto fabbricati, edificato in base alla Concessione Edilizia n. 72/98 su parte dell'area ai mappali 3102 e 3454 di catasto terreni.

(Ora accatastato con la particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703.)

La presente RETTIFICA Nota di Trascrizione del 23/07/2019 ai nn. 37817 RG e 25031 Rp, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anziché l'esatta particella 4237

#### - **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 13/02/2020 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/05/2020 ai nn. OMISSIS;

Riferito all'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3102 sub 702 graffata con la particella 3539 sub 703, categoria D7.

---

#### **Dati relativi al corpo: Magazzino al piano terra Particella 3539 sub 701**

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602 del 29.09.73 in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/09/2000 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: L. 77.549.880; Importo capitale: L. 38.774.940.

##### - **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria **cancellata** il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2003 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2003 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00;  
Note: Riferito, tra gli altri immobili, all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539, senza sub, cat C2, consistenza mq. 455.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Annotazione a iscrizione: restrizione di beni; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2000 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Domanda di annotazione in data 23/05/2005 ai nn. OMISSIS; Sezione D- Ulteriori informazioni Si precisa che sull'appezzamento di terreno ai mappali 3454 e 3455, descritti nel quadro B, insiste sovrastante capannone censito al NCEU foglio 8, con il mappale 3539, anch'esso meglio descritto nel quadro B.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;

Note: contro OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;

Note: Credito Ipotecario: OMISSIS contro: terzo datore di ipoteca OMISSIS (usufrutto), debitore ipotecario OMISSIS Si precisa che viene identificata al foglio 8 la particella 3539, senza sub, cat. C2 consistenza mq 455.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87;

Note: Riferito, tra gli altri immobili, all'unità immobiliare censita al catasto fabbricat, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539 sub 701, cat C2 consistenza mq. 455.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS;

Riferito, tra gli altri immobili, all'unità immobiliare censita al catasto fabbricat, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539 sub 701, cat C2 consistenza mq. 455.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS;

Riferito, tra gli altri immobili, all'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539 sub 701, cat C2 consistenza mq. 455.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;

Nell'Atto di Pignoramento viene riportata l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539, cat C2, consistenza mq 455 senza indicare il subalterno (manca sub. 701).

**- Trascrizione pregiudizievole:**



Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

La presente RETTIFICA la Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn.OMISSIS, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

Si precisa che NON è stata aggiornata la particella 3539, in quanto manca l'individuazione del sub. 701: nell'Atto di Pignoramento viene riportata l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Comune di Mozzanica, foglio 8, particella 3539, cat C2, consistenza mq 455 senza indicare il subalterno (manca sub. 701)

-----  
**Dati relativi al corpo: Appezamento di terreno, particella 4237**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2003 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2003 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00;

Note: Banca Popolare di Bergamo SpA contro OMISSIS (proprietario 1/1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;

Note: Si precisa che le porzioni immobiliari censite al catasto terreni con i mappali 3454, 3455, 4237, 4530, 4531, 4532 e 3461 sono identificate al foglio convenzionale 9 (reale 8)

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;

Note: Contro OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;

Si precisa che nella Nota di Trascrizione del verbale di pignoramento OMISSIS del 23.07.2019 l'immobile censito al catasto terreni con la particella 4237 è stato inserito in modo errato con la particella 4327 (nel pignoramento la particella è indicata in modo corretto).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

Con la presente RETTIFICA la Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. 37817 RG e 25031 RP, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

-----  
**Dati relativi al corpo: Appezamento di terreno, particella 4530**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il 05/09/2008 a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2003 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/09/2003 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00;

Note: Si precisa che le porzioni immobiliari censite al catasto terreni con i mappali 3454, 3455, 4237, 4530, 4531, 4532 e 3461 sono identificate al foglio convenzionale 9 (reale 8).

Nel presente Atto Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, il terreno censito alla particella 4530 riporta la consistenza pari a 12 are 50 centiare.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;

Note: Nel presente Atto Ipoteca Legale, il terreno censito alla particella 4530 riporta la consistenza pari a 12 are 50 centiare.

Contro: OMISSIS (usufrutto).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87;

Note: Nel presente Atto Ipoteca Giudiziale, il terreno censito alla particella 4530 riporta l'esatta consistenza pari a 12 are 20 centiare, così come individuata in visura catastale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

Nel presente Pignoramento, il terreno censito alla particella 4530 riporta l'esatta consistenza pari a 12 are 20 centiare, così come individuata in visura catastale.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Nel presente Pignoramento, il terreno censito alla particella 4530 riporta l'esatta consistenza pari a 12 are 20 centiare, così come individuata in visura catastale

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;

Nei sopra citati Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, il terreno censito con la particella 4530 riporta la consistenza pari a 12 are 50 centiare.

Si precisa che con Frazionamento del 18.05.2015, in atti dal 18.05.2015 n.OMISSIS, la particella 4530 della superficie di 12,50 are viene frazionata in:

a) particella 4530 della superficie di 12,20 are

b) particella 5229 della superficie di 0,30 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;

Con la presente RETTIFICA la Nota di Trascrizione del 23-07-2019 ai nn. OMISSIS, in quanto, per mero errore materiale, fu indicata la particella 4327 anzichè l'esatta particella 4237.

Nel Pignoramento del 01-07-2019 rep 5605 e nella relativa Nota di Trascrizione, il terreno censito con la particella 4530 riporta la consistenza pari a 12 are 50 centiare.

Si precisa che con Frazionamento del 18.05.2015, in atti dal 18.05.2015 n. BG0111033, la particella 4530 della superficie di 12,50 are viene frazionata in:

a) particella 4530 della superficie di 12,20 are

b) particella 5229 della superficie di 0,30 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS).

**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: Uffici al piano terra**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Identificativo corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Identificativo corpo: Magazzino al piano terra**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Uffici al piano terra sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Laboratorio/officina meccanica al piano terra sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Deposito al piano terra sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Magazzino al piano terra sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Apezzamento di terreno, particella 4237 in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Appezamento di terreno, particella 4530 in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Uffici al piano terra

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La natura delle unità immobiliari in esecuzione consente la formazione di Cinque Lotti, il bene in oggetto si configura ai fini della vendita, nel **Lotto Tre**.

Il corpo che viene valutato è composto da tre locali adibiti a uffici, un archivio, sala d'attesa, servizio igienico, un disimpegno, oltre ad un terrazzo. Nella valutazione si è considerata l'ampia superficie adibita a corte/giardino in comune con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Uffici al piano terra	sup reale lorda	146,35	1,00	146,35
terrazzo	sup reale lorda	18,90	0,15	2,84
		<b>165,25</b>		<b>149,19</b>

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.

-----

**Identificativo corpo:** Laboratorio/officina meccanica al piano terra

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Laboratorio con servizi e spogliatoio al piano terra	sup reale lorda	848,69	1,00	848,69
		<b>848,69</b>		<b>848,69</b>

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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Mozzanica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 610

-----

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Fabbricato industriale al piano terra	sup reale lorda	425,00	1,00	425,00
		<b>425,00</b>		<b>425,00</b>

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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Mozzanica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 650

-----

**Identificativo corpo: Magazzino al piano terra**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino al piano terra	sup reale lorda	495,80	1,00	495,80
		<b>495,80</b>		<b>495,80</b>

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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Mozzanica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 380  
 Valore di mercato max (€/mq): 650

-----

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4237**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appezzamento di terreno censito al C.T. al foglio 9 con la particella 4237 ha la seguente destinazione urbanistica: sistema degli insediamenti per le attività economiche - tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati (art. 29 del Piano delle Regole). Si precisa che l'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11.

Nella valutazione si è utilizzata come Sup. reale lorda la superficie catastale, non si è proceduto ad un rilievo topografico con lo strumento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appezzamento di terreno	sup reale lorda	1.164,00	1,00	1.164,00
		<b>1.164,00</b>		<b>1.164,00</b>

**Identificativo corpo: Appezzamento di terreno, particella 4530**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appezzamento di terreno censito al C.T. al foglio 9 con la particella 4530 ha la seguente destinazione urbanistica: sistema degli insediamenti per le attività economiche - tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati (art. 29 del Piano delle Regole). Si precisa che l'area è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11.

Nella valutazione si è utilizzata come Sup. reale lorda la superficie catastale, non si è proceduto ad un rilievo topografico con lo strumento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appezzamento di terreno	sup reale lorda	1.220,00	1,00	1.220,00
		<b>1.220,00</b>		<b>1.220,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La natura delle unità immobiliari in esecuzione consente la formazione di Cinque Lotti; i beni in oggetto identificati catastalmente con la particella 3102 sub. 705 e sub. 706, con la particella 3102 sub 702 graffato con la particella 3539 sub. 703, con la particella 3539 sub. 701, i terreni di cui alla particella 4237 e 4530 si configurano ai fini della vendita come **Lotto 3**.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Uffici al piano terra**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Libero da persone, ma occupato da cose, beni mobili.**

**Identificativo corpo: Laboratorio/officina meccanica al piano terra**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**  
**Libero da persone, ma occupato da cose, beni mobili.**

**Identificativo corpo: Deposito al piano terra**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**

**Libero da persone, ma occupato da cose, beni mobili.**

**Identificativo corpo: Magazzino al piano terra**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n° 1 - ex Strada Statale 11**  
**Libero da persone, ma occupato da cose, beni mobili.**

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4237**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Libero**

Note: Il terreno risulta libero da contratti di locazione, è adibito a prato e in parte a deposito materiale, vi è una piccola tettoia abusiva in pessime condizioni.

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4530**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Libero**

Note: Il terreno risulta libero da contratti di locazione.

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **12.1 Criterio di stima:**

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso dei fabbricati si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mozzanica.

Nella valutazione dei terreni si è utilizzata come Sup. reale lorda la superficie catastale, non si è proceduto ad un rilievo topografico con lo strumento.

Nella valutazione dei Lotti 1, 2 e 3 si è preso in considerazione il valore dei terreni di cui alle particelle 3102 sub. 703 e 3539 sub. 702 essendo gli stessi B.C.N.C. agli immobili identificati nei suddetti lotti.

### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, **Osservatorio Mercato Immobiliare: 2 semestre 2021**, fascia/zona R1/extraurbana/restante parte del territorio, tipo di destinazione: produttiva: capannoni tipici min. €/mq 380 max €/mq 650

laboratori min. €/mq 400 max €/mq 610 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi riscontrati in zona per:

uffici min. €/mq 1000 max. €/mq 1600



capannoni min. €/mq 300 mqx. €/mq 500

terreni urbanizzati min. €/mq. 70 max. € 90

terreni non urbanizzati min. €/mq 50 max €/mq 60;

Altre fonti di informazione: **Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia anno 2021**, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Uffici al piano terra. Uffici e studi privati [A10] Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.487,50.

Il suddetto valore riflette le attuali condizioni e consistenze dell'unità immobiliare, con ogni adiacenze e pertinenze ivi compreso il cortile-giardino comune ad altre unità immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici al piano terra	146,35	€ 1.250,00	€ 182.937,50
terrazzo	2,84	€ 1.250,00	€ 3.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.487,50
Valore corpo			€ 186.487,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.487,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.487,50

#### Laboratorio/officina meccanica al piano terra. Laboratori per arti e mestieri [C3] Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 339.476,00.

Il suddetto valore riflette le attuali condizioni e consistenze dell'unità immobiliare, con ogni adiacenze e pertinenze ivi compreso il cortile-giardino comune ad altre unità immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio con servizi e spogliatoio al piano terra	848,69	€ 400,00	€ 339.476,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 339.476,00
Valore corpo			€ 339.476,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 339.476,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 339.476,00

#### Deposito al piano terra. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 212.500,00.

Il suddetto valore riflette le attuali condizioni e consistenze dell'unità immobiliare, con ogni adiacenze e pertinenze ivi compreso il cortile-giardino comune ad altre unità immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato industriale al piano terra	425,00	€ 500,00	€ 212.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 212.500,00

Valore corpo	€ 212.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 212.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 212.500,00

**Magazzino al piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.320,00.

Il suddetto valore riflette le attuali condizioni e consistenze dell'unità immobiliare, con ogni adiacenze e pertinenze ivi compreso il cortile-giardino comune ad altre unità immobiliari.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino al piano terra	495,80	€ 400,00	€ 198.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.320,00
Valore corpo			€ 198.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 198.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.320,00

**Appezamento di terreno, particella 4237. Terreno in fascia di rispetto  
Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.200,00.

In seguito a calcoli economici basati su criteri di stima analitici e comparativi è stato possibile individuare il seguente valore per il bene oggetto di trattazione.

Il valore di seguito riportato è comunque da considerarsi nello stato di fatto attuale in cui si trova il bene, è comprensivo di diritti esclusivi, servitù attive e passive apparenti e non.

Eventuali costi necessari alla suddivisione fisica dei lotti è da ritenersi a carico dei lotti stessi e da ripartire in base alle quote di proprietà; eventuali costi necessari ad interventi urbanistici di sanatoria sono a carico dei singoli lotti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno	1.164,00	€ 50,00	€ 58.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.200,00
Valore corpo			€ 58.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.200,00

**Appezamento di terreno, particella 4530. Terreno in fascia di rispetto  
Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.800,00.

In seguito a calcoli economici basati su criteri di stima analitici e comparativi è stato possibile individuare il seguente valore per il bene oggetto di trattazione.

Il valore di seguito riportato è comunque da considerarsi nello stato di fatto attuale in cui si trova il bene, è comprensivo di diritti esclusivi, servitù attive e passive apparenti e non.

Eventuali costi necessari alla suddivisione fisica dei lotti è da ritenersi a carico dei lotti stessi e da ripartire in base alle quote di proprietà; eventuali costi necessari ad interventi urbanistici di sanatoria sono a carico dei

singoli lotti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno	1.220,00	€ 40,00	€ 48.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.800,00
Valore corpo			€ 48.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Uffici al piano terra	Uffici e studi privati [A10]	149,19	€ 186.487,50	€ 186.487,50
Laboratorio/officina meccanica al piano terra	Laboratori per arti e mestieri [C3]	848,69	€ 339.476,00	€ 339.476,00
Deposito al piano terra	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	425,00	€ 212.500,00	€ 212.500,00
Magazzino al piano terra	Magazzini e locali di deposito [C2]	495,80	€ 198.320,00	€ 198.320,00
Appezamento di terreno, particella 4237	Terreno in fascia di rispetto	1.164,00	€ 58.200,00	€ 58.200,00
Appezamento di terreno, particella 4530	Terreno in fascia di rispetto	1.220,00	€ 48.800,00	€ 48.800,00

**Valore del Lotto 3 Sommano € 1.043.783,50****12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 156.567,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.656,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 880.559,98
Valore diritto e quota	€ 880.559,98

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 880.559,98</b>
---	---------------------

## **Lotto: 004 - Appezamento di terreno**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4531.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS  
usufrutto dal 27.02.2013 ad oggi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: OMISSIS nato il OMISSIS usufrutto dal 16.04.2008 al 27.02.2013

**Identificato al catasto Terreni:**

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 4531, qualità Sem Irr Arb, classe U, superficie catastale are 05 ca 40, reddito dominicale: € 5,30, reddito agrario: € 4,74

**Intestazione:**

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS, Usufrutto per 1/1

OMISSIS con sede in OMISSIS, c.f. OMISSIS, Nuda Proprietà per 1/1

**Derivante da:** Frazionamento del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n. 111033.1/2015

Frazionamento del 31.03.2003 in atti dal 31.03.2003 n. 84613.1/2003 (sono stati soppressi i seguenti immobili: fg 9, particella 3101 e particella 3458)

**Confini:** In senso orario da nord: mappale 4530, mappale 5230 e mappale 3100

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento contro OMISSIS.

NON si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento n. OMISSIS del 01.07.2019, trascritto a Bergamo il 23.07.2019 ai nn. 37817/25031 contro OMISSIS

Dati catastali: Fg. 9, particella 4531, superficie 5 are 40 ca (Frazionamento del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n. BG0111033)

Dati catastali nell'atto di pignoramento: Fg. 9, particella 4531, superficie 6 are 25 ca

Si precisa che con il frazionamento, del 18.05.2015 in atti dal 18.05.2015 n.OMISSIS, la particella 4531 della superficie di 6,25 are viene frazionata in:

a) particella 4531 della superficie di 5,40 are

b) particella 5230 della superficie di 0,65 are (Oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

c) particella 5231 della superficie di 0,20 are (Oggetto di esproprio da parte della OMISSIS)

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,2 Km), farmacia (1 km), Ufficio postale (1,3 km), alimentari (1 Km), asilo (1,3 km), scuola elementare e media (1,6 km), Ospedale di Treviglio (8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio, Treviglio, Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,4 km, stazione ferroviaria Caravaggio 4 km, autostrada, casello Romano di Lombardia 7 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 26 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Appezamento di terreno, particella 4531**

L'appezzamento di terreno identificato con il mappale 4531 è recintato sui quattro lati con accesso carrale esclusivo nel lato a sud prospiciente la via Padana Superiore 11 n. 1 ex S.S. 11.

Al suo interno risultano installati numero due containers tecnici ed un traliccio per rigenerare il segnale di fibra ottica trasmesso dalle infrastrutture interrate lungo la strada.

Superficie complessiva di circa mq **540,00**

Il terreno risulta di forma regolare

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001-2002

**Note generali impianti:** Installazione di infrastrutture di fibra ottica

## 3. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Formazione nuova area per ubicazione shelter per telefonia (infrastrutture di fibra ottica)

Presentazione in data 05/09/2001 al n. di prot.

NOTE: Comunicazione di Fine lavori presentata il 19.03.2002, lavori terminati il 28.02.2002.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4531.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S.S. 11**

Si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4531.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009 - Variante al PGT approvata con Deliberazione C.C. n° 2 del 06/02/2014
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati. Si precisa altresì che l'area è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Statale n. 11 Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7983 rilasciato in data 13.08.2022

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	L'area è parzialmente inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Servitù di elettrodotto
Altro:	Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si dichiara la conformità urbanistica.

Note: Si precisa che all'art. 8 lettera g) delle NTA - Piano delle Regole: All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appezamento di terreno, particella 4531.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Si dichiara la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 26/03/1980 al 16/04/2008.

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.

Note: Ex particella 3101 ex 144/b

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 ad oggi (attuale proprietario, nuda proprietà).

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.

Note: Si precisa che la porzione immobiliare censita al Catasto Terreni con il mappale 4531 è identificata al foglio convenzionale 9 (reale 8)

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 ad oggi (attuale usufruttuaria).

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultranovennale stipulato con atto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano e trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00; Note:  
Si precisa che le porzioni immobiliari censite al catasto terreni con i mappali 3454, 3455, 4237, 4530, 4531, 4532 e 3461 sono identificate al foglio convenzionale 9 (reale 8)  
Nel presente atto a firma Notaio OMISSIS del 16.04.2008, il terreno censito con la particella 4531 riporta la consistenza pari a 6,25 are  
Contro terzo datore di ipoteca: OMISSIS (usufrutto)

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57;  
Note: Contro OMISSIS (usufrutto).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87;  
Note: Riferito, tra gli altri immobili, all'unità censita al Catasto Terreni con la particella 4531 pari a consistenza 5,40 are.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/07/2019 ai nn. OMISSIS;  
Nei sopra citati Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, il terreno censito con la particella 4531 riporta la consistenza pari a 6 are 25 centiare invece della superficie pari a 5,40 are.  
Si precisa che con Frazionamento del 18.05.2015, in atti dal 18.05.2015 n. OMISSIS, la particella 4531 della superficie di 6,25 are viene frazionata in:  
a) particella 4531 della superficie di 5,40 are  
b) particella 5230 della superficie di 0,65 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS)  
c) particella 5230 della superficie di 0,20 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;  
Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/07/2019 ai nn. OMISSIS  
Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/06/2022 ai nn. OMISSIS;  
Nei sopra citati Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, il terreno censito con la particella 4531 riporta la consistenza pari a 6 are 25 centiare invece della superficie pari a 5,40 are.

Si precisa che con Frazionamento del 18.05.2015, in atti dal 18.05.2015 n. OMISSIS, la particella 4531 della superficie di 6,25 are viene frazionata in:

- a) particella 4531 della superficie di 5,40 are
- b) particella 5230 della superficie di 0,65 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS)
- c) particella 5230 della superficie di 0,20 are (Oggetto di Esproprio da parte della OMISSIS).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appezamento di terreno, particella 4531

## 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:** Appezamento di terreno, particella 4531

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appezamento di terreno, particella 4531

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'appezamento di terreno censito al C.T. al foglio 9 con la particella 4531 ha la seguente destinazione urbanistica: sistema degli insediamenti per le attività economiche - tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati (art. 29 del Piano delle Regole).

Si precisa che l'area è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11.

Nella valutazione si è utilizzata come Sup. reale lorda la superficie catastale, non si è proceduto ad un rilievo topografico con lo strumento.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appezamento di terreno	sup reale lorda	540,00	1,00	540,00
		<b>540,00</b>		<b>540,00</b>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura delle unità immobiliari in esecuzione consente la formazione di Cinque Lotti; il bene in oggetto identificato catastalmente con la particella 4531 si configura ai fini della vendita come **Lotto 4**.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il contratto di locazione con costituzione di servitù di elettrodotto stipulato in data 13.10.2000 è scaduto in data 13.10.2020.

Al punto 3) del contratto è riportato che il canone dell'immobile è determinato in € 13.944 annue.



Le Parti convengono che il canone annuale iniziale sarà automaticamente incrementato o ridotto, senza necessità di specifica richiesta scritta da parte del Locatore, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo nell'anno precedente.  
Il canone annuale al 2018 era pari a € 19.950,00.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Si precisa che la particella 4531 è inclusa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale ex S.S. 11.

Nella valutazione del terreno si è utilizzata come Sup. reale lorda la Superficie catastale, non si è proceduto ad un rilievo topografico con lo strumento.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Mozzanica;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi riscontrati in zona per terreni urbanizzati min €/mq. 70 max €/mq. 90;

Altre fonti di informazione: Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Appezamento di terreno, particella 4531. Terreno in fascia di rispetto Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appezamento di terreno	540,00	€ 70,00	€ 37.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.800,00
Valore corpo			€ 37.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appezamento di terreno, particella 4531	Terreno in fascia di rispetto	540,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.670,00
--	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale	€ 32.130,00
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 32.130,00
------------------------	-------------

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 32.130,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 005 - Appezamenti di terreni Espropriati**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Particella 4532.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 4532, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale are 00 ca 05, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 3458 ex particella 1138/a

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

-----

**Identificativo corpo: Particella 4533.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 4533, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale are 00 ca 20, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 3458 ex particella 1138/a

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

-----

**Identificativo corpo: Particella 5229.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 5229, qualità Sem Irr Arb, classe U, superficie catastale are 00 ca 30, reddito dominicale: € 0,29, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 4530 ex particella 144/b

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

-----  
**Identificativo corpo: Particella 5230.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 5230, qualità Sem Irr Arb, classe U, superficie catastale are 00 ca 65, reddito dominicale: € 0,64, reddito agrario: € 0,57

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 4531 ex particella 144/b

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

-----  
**Identificativo corpo: Particella 5231.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 5231, qualità Sem Irr Arb, classe U, superficie catastale are 00 ca 20, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 4531 ex particella 144/b

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Particella 5232.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 5232, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale are 00 ca 25, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 4532

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

-----

**Identificativo corpo: Particella 5233.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: Terreno espropriato per pubblica utilità, Decreto 14.06.2018, trascritto 04.07.2018, intestato alla OMISSIS, proprietà 100/100.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS c.f. OMISSIS proprietà per 1/1

Comune di Mozzanica, sezione censuaria Mozzanica, foglio 9, particella 5233, qualità Incolt Prod, classe U, superficie catastale are 00 ca 15, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Frazionamento del 18.05.2015 protocollo n. BG0111033 in atti dal 18/05/2015 presentato il 18/05/2015 (n.111033.1/2015)

Note: ex particella 4533

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1,2 Km), farmacia (1 km), Ufficio postale (1,3 km), alimentari (1 Km), asilo (1,3 km), scuola elementare e media (1,6 km), Ospedale di Treviglio (8 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Caravaggio, Treviglio, Romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 1,4 km, stazione ferroviaria Caravaggio 4 km, autostrada, casello Romano di Lombardia 7 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 26 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 4532**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 4532 espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile) Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 3458 ex particella 1138/a

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 4533**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 4533 è stato espropriato per pubblica utilità. Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 3458 ex particella 1138/a

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 5229**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5229 è stato espropriato per pubblica utilità. Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 4530 ex particella 144/b

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 5230**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5230 è stato espropriato per pubblica utilità. Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018).  
Ex particella 4531 ex particella 144/b

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 5231**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5231 è stato espropriato per pubblica utilità. Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 4531 ex particella 144/b

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 5232**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5231 è stato espropriato per pubblica utilità.  
Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 4531 ex particella 144/b

Descrizione: **in fascia di rispetto** di cui al corpo **Particella 5233**

L'appezzamento di terreno identificato con la particella 5231 è stato espropriato per pubblica utilità.  
Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede Bergamo Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)  
Ex particella 4531 ex particella 144/b

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Particella 4532.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 4533.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 5229.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 5230.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 5231.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 5232.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Particella 5233.**

**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex S. S. 11**  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativi corpi: Particella 4532 – 4533 - 5229 – 5230 – 5231 – 5232 - 5233****Terreni in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 68 del 19.12.2009
Ambito:	Sistema degli insediamenti per le attività economiche
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati, su tale area è individuata la pista ciclabile della rete provinciale. Si specifica altresì che l'area è inclusa nella fascia di rispetto dalla Strada Provinciale ex S.S. 11. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 267 rilasciato in data 15.01.2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità.
Altro:	Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui al successivo art. 30, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice. E' sempre consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativi corpi: Particella 4532 – 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233****Terreni in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG) CAP: 24050, Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Identificativi corpi: Particella 4532 – 4533 - 5229 – 5230 – 5231 – 5232 - 5233****Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 26/03/1980 al 16/04/2008.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 16/04/2008 al 27/02/2013.

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.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS dal 27/02/2013 al 14/06/2018.

In forza di Cessazione di diritti reali a titolo gratuito a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nell'atto si precisa che porzione dell'area già distinta con gli originari mappali 3101 e 3458 è stata oggetto del contratto di locazione ultrannovenale stipulato con atto in data 13.10.2000 rep. n. 143371 Notaio OMISSIS di Milano



e trascritto a Bergamo il 27.10.2000 ai nn. 41129/30169, in forza del quale il locatore ebbe a cedere alla OMISSIS la servitù di elettrodotto all'interno dell'immobile per permettere l'installazione di cabina di trasformazione o di manovra necessaria all'esercizio delle linee elettriche, consentendo altresì l'accesso lungo il tracciato al personale addetto all'installazione, alla sorveglianza e alla manutenzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Atto pubblico amministrativo, Espropriazione per pubblica utilità 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:

**Dati relative ai corpi: Particella 4532 – 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233**

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00

Note: Si precisa che la porzione immobiliare censita al catasto terreni con il mappale 4532 è identificata al foglio convenzionale 9 (reale 8).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2013 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 2.628.535,14; Importo capitale: € 1.314.267,57.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 08/05/2015 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2015 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 96.800,00; Importo capitale: € 77.450,87.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 03/11/2017 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/12/2017 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2018 ai nn. OMISSIS.

## 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:**

**Identificativi corpi: Particella 4532 – 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233**

**Terreni in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativi corpi: Particella 4532– 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233**

**Terreni in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Appezamento di terreno espropriato per pubblica utilità (pista ciclabile) Decreto (disposizioni delle autorità) del 14.06.2018 Trascrizione in atti dal 04.07.2018 Repertorio n. 618 Rogante OMISSIS sede OMISSIS Registrazione sede Espropriazione per pubblica utilità (n. 23188.1/2018)**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Particella 4532**Identificativo corpo:** Particella 4533**Identificativo corpo:** Particella 5229**Identificativo corpo:** Particella 5230**Identificativo corpo:** Particella 5231**Identificativo corpo:** Particella 5232**Identificativo corpo:** Particella 5233**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Identificativi corpi:** Particella 4532– 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233**Terreno in fascia di rispetto sito in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Note: Appezamenti di terreno espropriato per pubblica utilità

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Nel caso in esame si ritiene evitabile una valutazione degli appezzamenti di terreno, di cui al Lotto 5, in quanto espropriati per pubblica utilità dalla OMISSIS.

Tale decisione è stata confermata dall'Avv. OMISSIS per il creditore procedente.

**12.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

**12.3 Valutazione corpi:****Particelle 4532 – 4533 – 5229 – 5230 – 5231 – 5232 – 5233****Terreni in fascia di rispetto in Mozzanica (BG), Via Padana Superiore 11, n. 1 ex Strada Statale 11**

Nel caso in esame si ritiene evitabile una valutazione degli appezzamenti di terreno, di cui al Lotto 5, in quanto espropriati per pubblica utilità dalla OMISSIS.

Tale decisione è stata confermata dall'Avv. OMISSIS per il creditore procedente.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Particella 4532	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 4533	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 5229	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 5230	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 5231	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 5232	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
Particella 5233	Terreno in fascia di rispetto	0,00	€ 0,00	€ 0,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 0

Valore diritto e quota € 0

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

14-08-2022

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Novetti